AGGIUNTE

DELL' AVVOCATO

GREGORIO FIERLI

AL SUO OPUSCOLO

DEI LIVELLI DI MANOMORTA

NELLE QUALI SI PARLA DELLE LEGGI
D' AMMORTIZZAZIONE VEGLIANTI
IN TOSCANA

e dei Livelli spettanti ai Luoghi, o Corpi morali tanto soggetti, quanto non soggetti alle medesime Leggi.

PARTE II.

FIRENZE. MDCCCIV

NELLA STAMPERIA BONDUCCIANA
Con Approvazione.

Digitized by Google

SEZIONE VIII.

Della rinnovazione dell' Enfiteusi; Dei requisiti necessarj per ottenerla: A quali persone sia dovuta: Se possa alienarsi: Quando si perda: E quando competa la rinnovazione per ragione dei miglioramenti.

ALLORCHE' il Padron diretto, dopo seguito il caso della devoluzione non colposa, ma casuale per linea, o generazione finita, non voglia ritener la roba per se, ma la voglia concedere ad altri, è tenuto a preferire il più prossimo consanguineo dell' ultimo enfiteuta, avendo questi il diritto a domandar la rinnovazione, o sia nuova concessione dell' enfiteusi per una certa equità passata in una specie di Legge per tradizione dei Dottori, la quale chiamasi l' equità del *Bartolo* nella *L.* 1. §. *Permittitur ff. de aqu. quotid. & æstiv.*; E seguendo la nnova concessione in un estraneo, il più prossimo può ricorrere

al Giudice, il quale ritrattata la concessione fatta all' estraneo, potrà farla al prossimiore, a cui sia dovuta in virtù della suddetta equità del *Bartolo*.

Più requisiti per altro concorrer devono per ottenere una tal rinnovazione (1).

E primieramente, che il padron diretto non voglia, conforme abbiamo accennato, ritener la roba per se, ma che voglia concederla ad altri, o l'abbia già conceduta, attesochè volendola ritener per se stesso, non può esser forzato a far la rinnovazione al prossimiore consanguineo dell' ultimo enfiteuta; Se pure non si trattasse di beni enfiteutici ridotti alla natura di quasi liberi, e allodiali in virtù della consuetudine, o della Legge, come appunto è quella pubblicata in Toscana li 2. *Marzo* 1769. la quale proibisce alle Manimorte la riammensazione dei beni livellarj esistenti presso dei laici, e le obbliga a proceder necessariamente ad una nuova investitura; effetto, che fu posto in essere fino dalla precedente Legge d' Ammortizzazione degl' 11 Marzo 1751. proibitiva essa pure della riammensazione de' beni livellarj, e della riconsolidazione dell' utile col diretto dominio nelle Manimorte (2).

Chi poi debba dirsi il più prossimo a cui far si dee la rinnovazione dell' enfiteusi, dipende dalla qualità, e carattere dell' enfiteusi medesima: Poichè se sarà *ereditaria*, in tal caso la rinnovazione sarà dovuta all' erede de' beni dell' ultimo investito, e questi si dirà il più prossimo; Se poi l' enfiteusi sarà di *patto*, e *providenza*, cioè dovuta a quelli del sangue, in tal caso la rinnovazione competerà al consanguineo prossimiore dell' ultimo investito, quantunque non sia compreso nell' investitura, quantunque non sia l' erede attuale dell' ultimo enfiteuta, e quantunque non sia dotato della qualità mascolina stata contemplata nell' investitura, bastando nell' enfiteusi *pazionata* il solo requisito della natura, e del sangue, e della prerogativa del grado (3).

Infatti secondo le massime generali della Giurisprudenza, nei livelli pazionati il diritto della rinnovazione appartiene ai consanguinei più prossimi all' ultimo investito, non curata la qualità di eredi del medesimo, che in altri possa verificarsi; e questo diritto non può togliersi ai consanguinei per dato, e fatto

di alcuno dei livellarj, ancorchè fosse il primo acquirente per essere indotto, e concesso a contemplazione della consanguinità, e della prossimità del grado, e non già in grazia, e a contemplazione dei compresi nell' investitura. Nei livelli poi ereditarj il diritto alla rinnovazione è dovuto agli eredi de' beni dell' ultimo investito; e ciò perchè la rinnovazione si considera come una continuazione della precedente investitura ereditaria, e quindi da essa prende regola, e norma (4).

Ma secondo le massime particolari della nostra Giurisprudenza patria fondate nella sanzione delle Leggi Toscane sulle Manimorte, e specialmente di quella del 1769. che concede ai possessori de' beni enfiteutici la facoltà di poterne disporre come se fossero beni proprj, convien distinguere il livello *ereditario* dal livello *pazionato*.

Nel livello ereditario mancando la disposizione generale, o speciale dell' ultimo possessore, il diritto della rinnovazione compete all' erede de' beni dello stesso ultimo possessore. Nel livello pazionato poi, che sia alienabile per Legge, o per consuetudine, ovunque l' ulti-

mo possessore non abbia dedotta all' esercizio la facoltà di disporre, il diritto alla rinnovazione, il quale, come si è detto, altro non è, che una continuazione della precedente investitura, spetta sempre al consanguineo prossimiore dell' ultimo investito, in cui naturalmente passerebbero i beni enfiteutici a norma dell' investitura medesima, se fosse prorogata ad un più esteso numero di generazioni (5).

Che se l' enfiteuta si valga della facoltà di disporre de' beni enfiteutici concessagli dalla detta Legge del 1769. mediante una generale, o speciale disposizione, in tal caso il diritto della rinnovazione trapassa coi medesimi beni, de' quali fu disposto, nell' alienatario, o nell' erede instituito, e per conseguenza anche il jus della rinnovazione regolar si deve con quelle Leggi, che hanno luogo nei livelli ereditarj; purchè per altro si tratti di alienazione, o cessione del livello, anche pazionato, fatta dopo la Legge del 1769, non già di alienazione, o cessione del livello pazionato, e non alienabile seguita avanti la medesima Legge, mentre in questo caso il diritto della rinnovazio-

ne spetterebbe ai consanguinei piuttosto della linea del cedente, che a quelli della linea del cessionario, qualunque volta dopo la pubblicazione della detta Legge non fosse stata da qualcheduno dei compresi o rinnovata, o ratificata la precedente alienazione, o cessione livellaria (6).

Il diritto pertanto della rinnovazione è alienabile a forma delle nostre Leggi insieme coi beni dell' enfiteusi, benchè pazionata, qualunque volta l'investito disponga o espressamente, o almeno implicitamente de' beni medesimi; All' incontro non è alienabile, ma resta intatto, ed illeso a favore dei consanguinei, qualunque volta l' enfiteuta non siasi valso della facoltà di disporre (7).

Ma sebbene in forza delle nostre Leggi d' Ammortizzazione sia diventato alienabile insieme coi beni enfiteutici il jus della rinnovazione, ogniqualvolta l' enfiteuta disponga, o esplicitamente, o implicitamente del livello benchè pazionato, nulladimeno questa alienabilità del diritto della rinnovazione non si estende al caso, in cui il consanguineo prossimiore voglia disporre a favore di altre persone di questo solo diritto a lui competente

per la conginnzione del sangue, che ha coll' ultimo enfiteuta. E certamente siccome la qualità della maggior congiunzione, e prossimità del sangue, da cui dipende nei livelli pazionati il diritto della rinnovazione, è una qualità personale, che mai può cedersi, o trasferirsi in altri, così non può mai cedersi, o trasferirsi in altri lo stesso diritto della rinnovazione (8).

Nè puote assegnarsi una stessa ragione tanto all' alienabilità de' beni enfiteutici di Manomorta voluta dalla Legge del 1769, quanto all' alienabilità del diritto di rinnovazione spettante ai consanguinei prossimiori. Imperocchè mediante l' alienabilità de' beni enfiteutici ha inteso il Legislatore di eccitar l' industria dei possessori, e di promnover l' aumento dell' Agricoltura, e del Commercio, oggetti tanto interessanti, e tanto difficili ad ottenersi nei beni vincolati, e non alienabili; Laddove in ordine al diritto della rinnovazione era soltanto necessario per ottener l' intento dell' alienabilità voluta dalla Legge, che un tal diritto fosse transitorio insieme coi beni quando l' enfiteuta, o livellario avessero effettivamen-

te dedotta all' esercizio la facoltà di disporre, e ciò affinchè al termine dell' investitura non restasse l'alienatario posposto nella rinnovazione del livello al consanguineo prossimiore (9).

Ma per ottenere a' termini della teorica del *Bartolo* l' equitativa rinnovazione livellaria col titolo di maggior prossimità all' ultimo investito convien dimostrare la congiunzione del sangue dentro i gradi prescritti dall' Editto successorio, dovendosi considerare chiunque è fuori di questi gradi come un estraneo (10).

Per regolar poi a' termini della stessa teorica del *Bartolo* questa maggior prossimità devesi aver riguardo alla persona dell' ultimo, che manca, e non del primo acquirente, come ancora devesi aver riguardo alla prerogativa della linea, vale a dire, che coloro, i quali sono della linea, o descendenza dell' acquirente, ancorchè più remoti, debbano esser preferiti alli più prossimi di una linea estranea, per la ragione sì naturale, che legale, che questa rinnovazione non è ordinata dalla Legge, ma è solamente appoggiata ad una certa equità insita nel cuore umano di preferire agli estranei

quel sangue, nel quale la roba sia lungamente stata; ed anche per l' altra ragione, che la facoltà di domandare la rinnovazione non si dice diritto ereditario, ma diritto del sangue, sicchè si finge, che non sia seguita la devoluzione al padron diretto, ma bensì che l' investitura ancora duri, in maniera che la rinnovazione sia piuttosto una proroga di quella, che una nuova investitura, e per conseguenza questa finzione non può, nè deve operare fuori della verità, e fuori di quel genere chiamato all' enfitensi pazionata. In conseguenza l' agnato dell' ultimo investito preferir si deve al cognato, benchè fosse ad esso più prossimo (11).

Se il caso portasse, che più consanguinei egualmente prossimi all' ultimo enfiteuta domandassero la rinnovazione, per esempio più fratelli, allora a tutti, e non ad un solo sarebbe dovuta la rinnovazione, massimamente se l' investitura fosse stata concessa a più persone per se, e respettivamente per i loro figli, e discendenti (12). Ed esistendo dopo la mancanza dei maschi, o della linea mascolina, non una, ma due, o più femmine egualmente prossime, dovrebbe farsi la rinnovazione a tutte, benchè l' enfiteusi fosse stata con-

cessa ad una sola persona (13).

Che se nè al padron diretto, nè agli stessi prossimiori fosse espediente, che la rinnovazione si concedesse a tutti, perchè il fondo enfiteutico patisse una gran divisione, o altro notabile pregiudizio, in tal caso la rinnovazione potrà accordarsi dal prudente arbitrio del Giudice o a quegli, che averà prevenuto gli altri, essendo sempre migliore la condizione di colui, che preoccupa, quando non vi concorra la frode, e l' inganno; o a quegli che sia il primogenito, o maggiornato; o a quegli che sia il capo di casa; o a quegli che possegga altri beni adiacenti, oppure che vi abiti, o che abbia qualche altra favorevole circostanza per la quale meriti la prelazione (14).

Un altro requisito necessario per poter ottenere la rinnovazione, e che quegli il quale la domanda, trattandosi di una specie di retratto prelativo contro un estraneo, debba offerire quello stesso, che dall' estraneo viene offerto. senza collusione, ed inganno, non dovendo il padron diretto risentire alcun pregiudizio dall' equità che milita a favore di chi pretende la rinnovazione. Ciò per altro procede quando il padron diretto possa

non far la nuova concessione, e ritener per se i beni devolnti, non già quando sia forzato o dalla consuetudine, o dalla Legge a far la rinnovazione., mentre in questo caso non si potranno da un estraneo offerir condizioni insolite, e migliori di quelle, alle quali, secondo l' attuale stato de' beni, sia tenuto quegli, a cui è dovuta la rinnovazione, perchè diversamente sarebbe lo stesso che fare una manifesta frode alla Legge (15).

Per allontanar forse consimili frodi, e collusioni, per evitar delle difficoltà, e delle dispute; e per agevolare il commercio del dominio utile enfiteutico, la nostra Legge del 1769. stabilì per massima, che la rinnovazione dei livelli di Manomorta debba farsi pel canone, e laudemio, e coi patti, e condizioni convenute nell' ultimo contratto d' investitura celebrato prima della detta Legge del 1769. ancorchè fossero inferiori a quello che potrebbe meritare la rendita, e l' attuale stato de' beni livellarj al tempo della rinnovazione (16). In fatti secondo l' opinione concorde dei Dottori, e dei Tribunali, che abbiamo di sopra accennata, la rinnovazione altro in se stessa

non è che una continuazione, e una proroga della precedente investitura; onde sembra giusto, che debba farsi colle medesime condizioni, e coi medesimi patti, che furono inseriti nella prossima precedente investitura (17).

E sebbene la Legge del 1769. parlando della rinnovazione dei livelli, riservi a favore delle Manimorte tutti i diritti, e prerogative, che loro competono per disposizione del Jus comune, nondimeno limita, e ristringe questo riservo con che „ *debba starsi al canone, e laudemio attuale convenuto nell' ultimo contratto, con cui il dominio utile è passato ne' laici, e che non possa accrescersi nè direttamente, nè indirettamente* „ Inoltre sebbene la stessa Legge al §. XIX. accordi alle Manimorte di poter aumentare il canone per li miglioramenti fatti nel fondo enfiteutico avanti il giorno della pubblicazione della medesima Legge, concede per altro questa facoltà colla tassativa *unicamente*, e tenuta ferma la precedente dichiarazione, che non possa nè direttamente, nè indirettamente aumentarsi il laudemio, e il canone convenuto nell' ultimo contratto (18).

A' termini dunque della nostra Legge del 1769. la rinnovazione deve farsi pel canone, e laudemio convenuto nel contratto celebrato prima di detta Legge, e con quegl'aumenti tanto intrinseci, che estrinseci sopravvenuti al fondo livellario dal dì della prima concessione fino al giorno della stessa Legge, secondo la liquidazione da farsi; E la ragione si è, perchè in virtù di questa Legge quando è dovuta la rinnovazione per la terminazione della linea investita, è lecito al padron diretto di aumentare il canone per causa dei miglioramenti, che si trovassero nei beni livellarj, e fatti dopo l' ultima precedente concessione fino al giorno della Legge, senza veruna distinzione fra i miglioramenti intrinseci, ed estrinseci, secondo un Rescritto Sovrano de' 3. *Luglio* 1777. il qual Rescritto è generale, e vien reputato una dichiarazione della stessa Legge (19).

Oltre i due requisiti necessarj per ottener la rinnovazione, de' quali abbiamo parlato, si ricerca ancor quello, che il prossimiore l' abbia domandata fra un anno, ed un giorno dopo esser avvenuto il caso della terminazione dell' investitu-

ra, qualora dalla Legge, o dalla consuetudine particolare non sia stato fissato un più breve, o più lungo termine; E non essendo stata chiesta dentro un tal termine la rinnovazione, decade il prossimiore dal diritto di domandarla, e resta in libertà il padrone di concederla ad altri; Come ancora resta in libertà di accordarla ad altri, quando il prossimiore si sia dichiarato collo stesso padron diretto di non curarsi della rinnovazione, dandogli la libertà di fare a chi più gli piace la nuova concessione enfiteutica.

Ma il termine suddetto di un anno, e un giorno comincia a decorrere non dal giorno della finita investitura, non dal giorno della dichiarazione del padron diretto di non voler ritener per se il livello, ma di voler concederlo ad altri, ma bensì dal giorno, in cui il prossimiore abbia acquistata una scienza chiara, indubitata, e sicura (e del termine della precedente concessione enfiteutica, e della dichiarazione del padron diretto di voler nuovamente allivellare, e del diritto a se stesso competente per domandare, ed ottenere la rinnovazione (20).

Quindi è che il lasso del tempo,

sebbene di gran lunga maggiore dell' anno, e un giorno, non è capace di escludere il prossimiore dal benefizio dell' equità del *Bartolo*, allorchè esso era nella giusta credulità, e opinione, che gli competesse per altri titoli la successione nel livello (21).

Che se il padron diretto durante il termine di un anno, e un giorno concesso al prossimiore per domandar la rinnovazione, abbia fatta la nuova investitura ad un estraneo, in tal caso il medesimo termine dura per anni trenta, qualora non vi sia altra convenuta prefinizione di tempo (22). Ma questo termine ancora di anni trenta non comincia a decorrere se non dal giorno della scienza certa, perfetta, e individua della terminazione del livello, e del proprio diritto per domandar la rinnovazione (23).

Questa regola pertanto, che l'azione a domandar la rinnovazione di annale diventi perpetua fino in trenta anni quando il padron diretto concede dentro l'anno, e un giorno, l' enfiteusi ad un estraneo, si dichiara dai Forensi con questa distinzione. O il prossimiore chiede la rinnovazione dentro l' anno, e un gior-

no, e in tal caso mediante la concessione ad un estraneo fatta parimente fra un anno, e un giorno, l' azione si perpetua fino in 30. anni colla revoca dell' investitura all' estraneo concessa. O il prossimiore sciente del suo diritto non chiede la rinnovazione dentro l' anno, e un giorno, e in tal caso, benchè mediante la concessione fatta ad un estraneo dentro l' anno, e un giorno, l' azione si perpetui fino in 30. anni, non può per altro utilmente esercitarsi dal prossimiore che trascurò di dedurre all' esercizio il suo diritto, e perciò resta escluso dall' estraneo: E la ragione si è, perchè quando l' esercizio dell' azione a domandar la rinnovazione, colla revoca dell' investitura fatta all' estraneo, dipende da una facoltà meramente temporaria, allora se la facoltà non sia stata dedotta all' atto dentro il tempo abile, anche la sostanza dell' azione riman tolta, ed estinta (24).

E' ben difficile per altro, quando l' affare sia dubbioso, che la rinnovazione dedotta dall' equità del *Bartolo* debba concedersi contro il terzo, che si trova in legittimo possesso dei beni enfiteutici da un tempo lunghissimo, per esempio,

da trenta anni, militando a favore del terzo possessore una maggiore equità di quella, che militar possa a favore del consanguineo prossimiore (25).

Il tempo dell' età minore, e molto più dell' età pupillare, non si valuta per indurre la prescrizione del jus quesito alla rinnovazione del livello, giacchè contro tali privilegiate persone o non corre il termine dell' anno, e respettivamente del trentennio a domandar la rinnovazione, o soccorrer si debbono col rimedio della restituzione *in integrum* (26).

Quanto si è detto finora concerne la rinnovazione dovuta dopo che è terminato il livello per l' estinzione delle persone in esso comprese; nel qual caso la rinnovazione dovuta all' erede, o al consanguineo dell' ultimo enfiteuta si reputa una proroga, o continuazione della precedente investitura; Ma quando il livello finisce, durante ancora la linea chiamata, per colpa del livellario, allora riconsolidandosi il dominio utile in tutto, e per tutto col diretto, senza che rimanga vestigio alcuno dell' antica investitura, la rinnovazione si considera per una nuova indipendente concessione enfiteutica (27).

In questo secondo caso, benchè alcuni Dottori sostengano, che l' equitativa rinnovazione del livello non competa al prossimiore dell' enfiteuta che decadde per sua grave colpa dal livello (28), ciò non ostante io credo che questa opinione sia ben difficile a sostenersi, e ad aver luogo nelle rinnovazioni coattive indotte dalla Legge, o dalla consuetudine, sembrandomi che il prossimiore, il quale non è erede del colposo livellario, e che non ha colpa veruna nella incorsa caducità, meriti di ottenere la nuova concessione ogniqualvolta il padron diretto o non voglia ritener per se i beni enfiteutici, o sia obbligato a nuovamente allivellarli.

Ma se la rinnovazione fosse domandata dal medesimo enfiteuta incorso per sua grave colpa, o delitto nella caducità, credo certamente che non sia meritevole nè di chiederla, nè di ottenerla; Se pure non si trattasse di caducità incorsa per colpa leggiera, come sarebbe quella di non aver pagati puntualmente i canoni; nel qual caso non potrebbe dispensarsi il padron diretto dal conceder la rinnovazione al livellario, il quale sebben decaduto vuol purgar la mora coll' effettivo

pagamento de' canoni arretrati, e delle spese; E questa rinnovazione non dicesi una nuova investitura, ma una continuazione della precedente, attesochè l' enfiteuta, per quanto sia stato moroso, non decade però, nè interamente è privato del suo diritto, finchè ha la potenza di purgar la mora (29); Purchè per altro non abbia nel contratto d' investitura espressamente rinunziato all' intimazione, ed alla purgazione della mora, nel qual caso, a forma del *Sovrano Motuproprio de' 22. Maggio* 1800. da noi riferito nella *Sezione VII.* di queste *Aggiunte*, incorsa, e dichiarata la caducità pel non fatto pagamento de' canoni, non ha più luogo alcuna proroga, restituzione *in integrum*, o altro equitativo rimedio, ancorchè la cosa sia intiera, e il padron diretto non sia proceduto a nuova concessione; ma è in arbitrio del medesimo o ritenere i beni ricaduti, se le Leggi glie lo permettono, o in caso diverso procedere a nuova investitura.

Parlando finalmente di quell' altra specie di rinnovazione coattiva per ragione dei miglioramenti fatti dall' enfiteuta nel fondo livellario, questa senza dubbio

è dovuta, benchè la Chiesa, o altro padron diretto volesse ritener la roba per se, e non concederla ad altri, quando così richiedesse una grande equità, cioè che si trattasse di fondi anticamente sterili, ed inculti, i quali con industria, spesa, e fatica notabile dell' enfiteuta si fossero ridotti a cultura, e ad uno stato assai migliore di prima (30); potendo i beni enfiteutici assumere il carattere di quasi liberi, e allodiali quando d' infruttiferi, e sterili ch' essi erano, sono stati ridotti capaci di frutto coll' industria, e colle spese dell' enfiteuta, secondo il Testo nella *Leg. Quicumque Cod. de omn. agr. desert.* e nel *Cap. Ad aures de reb. eccles. non alienand.*

Questi miglioramenti grandiosi essendo una parte, e un accessorio del fondo migliorato, restano perciò compresi nell' alienazione, o rinunzia del fondo medesimo, e s' intendono ancor essi trasferiti nell' alienatario, o renunziatario (31). E le ragioni ancora di questi miglioramenti sono egualmente transitorie tanto nel successore universale, che nel particolare all' effetto di ottenere la rinnovazione per ragione di essi miglioramenti, senza che

ósti il patto inserito nel contratto d' investitura, che finito il livello debba il fondo ritornare al padron diretto con tutti i miglioramenti, mentre un tal patto non esclude, nè toglie la rinnovazione dovuta a chiunque ha il diritto di domandarla (32); Ed inoltre, secondo le citate nostre Leggi d' Ammortizzazione, oltre non esser ideabile questa reversione, nè così facilmente assegnabile il tempo della medesima stante l' alienabilità dei livelli di Manomorta, non può di questo patto unicamente risguardante il vantaggio del padron diretto, valersi alcuno per escludere chiunque merita la rinnovazione pel suo carattere, e prerogativa di migliorante (33).

(1) Per poter ottenere la rinnovazione dell' Enfiteusi cosa si richieda, e cosa debba provare il consanguineo prossimiore che la domanda, si veda la *Pistorien. Reintegrationis, seu Renovationis Emphyteusis* 14. *Junii* 1760. *av. l' Avv. Francesco Ant. Tallinucci.*

Chiunque domanda la rinnovazione non è tenuto a dimettere i Beni da se posseduti in mano del Padron diretto, per quindi riceverli da esso; *Rot. Rom. cor. Bich. dec.* 411. *num.* 2. *& cor. Muto dec.* 9. *et* 10. *post De Luc. de emphyt.*

I DD. i quali fermano, che nelle locazioni ristrette ad un certo, e limitato tempo non vi

sia luogo a domandare dopo la spirazione di esso la rinnovazione, debbono intendersi delle concessioni fatte per un determinato numero di anni, ma non delle concessioni fatte a vita, le quali equivalgono alle locazioni perpetue, o fatte a tempo lunghissimo, *Pacion. de locat. & conduct. cap. 6. num. 45. Laterinen. Prat. Renovationis Emphyteusis* 11. *Junii* 1783. §. *Ma neppure av. l'Aud. Guido Arrighi.*

Il patto apposto nell' investitura, che i Beni livellarj, finita la generazione, ritornino liberamente al Padron diretto, non esclude, nè toglie la rinnovazione dovuta ai consanguinei, *Gratian. discept. for. cap.* 88. *Corradin. de jur. prælat. quæst.* 42. *num.* 9. *et* 10. *Rot. Rom. in rec. dec.* 45. *part.* 8. Limita come al *num.* 9. *e* 27.

(2) Anche in forza di questa Legge d' Ammortizzazione del 1751, era vietato alle Manimorte il poter riammensare, o il poter riconsolidare l' utile col diretto dominio, ma erano obbligate a far la nuova investitura a favore di altre persone, come avverte la *Decisione* del Sig. *Audit. Simonelli* nella *Pisana, seu Cascinen. Emphyteusis quoad renovationem* 14. *Aug.* 1790. §. 30. stampata fra le *selectior. tom.* 5. *part.* 2. *dec.* 59. *num.* 11. *e* 12.

Nei Livelli per Legge, o per Consuetudine alienabili, e nei quali la Manomorta Padrona diretta è obbligata a consentire al passaggio de' Beni livellarj in Persone laiche, la rinnovazione resta tacitamente, e virtualmente stabilita, e approvata col ricevimento dei canoni per molto tempo pagati, *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de renovat. qu.* 6. *num.* 3. *Florentina Emphyteusis* 18. *Jan.* 1771. §. *Mentre av. l' Audit. Meoli.*

Allorchè la concessione enfiteutica è stata fatta dalla Manomorta senza causa, senza utilità, e senza le prescritte solennità, si reputa nulla, e di nessun valore, e non ha luogo la rinnovazione a favore dei consanguinei dell' ultimo investito, a forma dell' Equità del *Bartolo*, come osserva la *Florentina Bonorum* 30. *April.* 1726. *av. l' Audit. Filippo Rota*. .

(3) Così distinguendo l' Enfiteusi ereditaria dalla pazionata, avverte la *Ruota nostra* nella *Pisana, seu Vici Pisani Emphyteusis quoad renovationem* 29 *Septemb.* 1801. *av. l' Audit. Bartolommeo Raffaelli*. Vedi la seguente *not.* 9. §. *Nei Livelli &c.*

(4) *Bononien. Emphyteusis* 30. *Apr.* 1751. *cor. Elephantutio, Pisana, seu Clannen. Bonorum* 23. *Sept.* 1749. §. 8. *e* §. 92. *av. l' Aud. Ulivelli Rel.* e la citata *Pisana, seu Cascinen. Emphyteusis quoad renovationem av. l' Audit. Simonelli* §. 9. Si veda la menzionata *Pisana, seu Vici Pisani Emphyteusis quoad renovationem* 29. *Sept.* 1801. §. 8. *e seg. av. l' Audit. Raffaelli*, ove trattando di un Livello pazionato di Manomorta non reso ancora commerciabile per la Legge del 1769. dice, che il diritto della rinnovazione non resta compreso nel contratto di società universale, e di donazione reciproca, e che non può rinunziarsi neppur dal primo acquirente per titolo oneroso al Padron diretto coll' obbligo d' investire gli eredi estranei, e spogliarne i prossimi consanguinei.

(5) La detta *Decisione in Pisana, seu Cascinen. Emphyteusis av. Simonelli* §. 16. *e seg.* e §. 27. *e seg.* e la *Florentina Successionis in Bonis emphyteuticis* 31. *Januar.* 1801. §. 76. *av. gl' Auditori Cercignani, e Angiolo Felici Relat.* ove al §. 75 si

dice che la rinnovazione è dovuta al consanguineo prossimiore, non già all' erede testamentario, quando nell' universale istituzione dell' erede non sono stati compresi i Beni enfiteutici.

Le Istruzioni ai Magistrati delle Comunità del Distretto, de' 29. Settembre 1774., e a quelli delle Comunità della Provincia Pisana, de' 17. Giugno 1776. §. V. così dicono „ ivi „ *Nel caso che i Beni allivellati ritornassero alla Comunità, o Luogo pio per devoluzione colposa, o per linea finita, sempre che non ne sia stato disposto dai compresi o per atti fra' vivi, o di ultima volontà, rimarrà riservato il diritto di rinnovazione a favore di quelle persone, alle quali competesse di ragione per l' istesso canone, e laudemio convenuto nella prima investitura, purchè oltre il vincolo del sangue, siano anche eredi intestate dell' ultimo compreso.* „

Non ostanti i *Motuproprj* del 1788., e 1789., i quali comandano, che i contratti di Livello di Mano laica debbano considerarsi per contratti di compra, e vendita, qualora vi sia il patto di affrancare, resta preservato il diritto della rinnovazione ai prossimiori, nei quali erasi già radicato. Vedasi la *Decisione del Magistrato Supremo av. gl' Auditori Pardini, Alberti, e Bernardi* nella *Florentina Emphyteusis quoad renovationis prælationem del dì 11. Agosto 1798. circa il fine, al §. E noi perciò*, ove si parla in termini delle dette Istruzioni ai Magistrati Comunitativi del 1774. e 1776. Vedasi ancora la *Consultazione del Sig. Avvoc. Luigi Roberto Chiaromanni* nell' *Arretina Emphyteusis quoad renovationis prælat.* nella Causa *Chiaromanni, e Cardini, e Fraternita di Arezzo*, nella qual Causa fu dichiarato dal Tribunale di

quella Città *sotto dì* 21. *Settembre* 1802. doversi preferire nel Livello il più prossimo della linea investita prima dei moderni Regolamenti, all' Alienatario del Livello, benchè lo avesse affrancato, e benchè dopo molti anni fosse stata domandata la rinnovazione. La Causa pende in grado di appello; e se ne indaghi la risoluzione.

(6) La *Ruota Romana* nelle *Decisioni in Arimínen. Fideicommissi quoad portionem emphyteuticam*, impresse dopo il *voto* 265. *del Constantino dal num.* 5. *al num.* 24. e la *Ruota nostra* nella menzionata *Pisana, seu Cascinen. Emphyteusis quoad renovationem* §. 16. *av. Simonelli*.

Fatta legittimamente la traslazione del Livello in altri, per regolare la rinnovazione si deve attendere unicamente l' ultimo possessore, e traslatario; tanto più attese le nostre Leggi d' Ammortizzazione, che hanno ridotti come allodiali, ed ereditarj i Beni enfiteutici derivanti dalla Manomorta, e perciò transitorj in qualunque estraneo, come le Enfiteusi ereditarie, o segua il passaggio in un successore universale, o in un particolare; *Rot. post Fulgin. de jur. emphyt. dec.* 19. *num.* 17. *& seq. Florentina Emphyteusis* 18. *Januarii* 1771. §. *E che fatta e seg. av. l' Audit. Medli*.

Se il primo acquirente per titolo oneroso ha disposto del Livello, benchè pazionato, sottoponendolo a fedecommisso, la rinnovazione è dovuta al sostituto nel fedecommisso medesimo, benchè estraneo, e non al consanguineo prossimiore, ed erede dell' ultimo investito, specialmente in forza della nostra Legge del 1769. esistente al tempo della mancanza di detto ultimo investito. Si veda la *Florentina Fideicommissi quoad Bona emphyteutica* 4. *Martii* 1803. §. *L' equi-*

voco, *e seg. av. l' Audit. Giovanni Alberti Relat.* in Causa *Salviati*. Si vedano ancora su questa controversia le dotte Consultazioni de' Sigg. *Avvocati Landi*, *Poschi*, e *Valentini*, i quali due ultimi scriventi contro il primo, si fondarono nella ragione che il primo acquirente non fosse veramente tale, ma fosse un Enfiteuta *rinnovato*, e che perciò non potesse liberamente disporre del Livello pazionato in pregiudizio dei compresi nell' originaria concessione enfiteutica, nè potesse sottoporlo a fedecommisso oltre i limiti della stessa enfiteutica concessione.

Che se la cessione del Livello pazionato sia stata fatta antecedentemente alla Legge del 1769. può questionarsi, se la rinnovazione competa ai prossimiori della linea del cedente, o ai prossimiori della linea del cessionario. Questa controversia vedesi dottamente trattata nella *Consultazione* del *Sig. Avvoc. Poschi*, intitolata *Florentina Renovationis emphyteusis* in Causa *Salviati*, e *Scrittoio delle R. Possessioni*, ove sostenne il diritto della rinnovazione a favore dei prossimiori della linea del cedente, o si riguardi il disposto del jus comune, o il disposto della nostra Legge del 1769. È così fu deciso dai tre *Auditori del Magistrato Supremo Bernardi*, *Pardini*, *ed Alberti nel mese di Settembre* 1802. con essere stato condannato il R. Scrittoio alla restituzione dei frutti percetti dal giorno della domanda fino all' attuale rilascio dei Beni livellari. Merita a questo proposito di esser veduta la *Decisione* dell' *Aud. Raffaelli* nella *Pisana*, *seu Vici Pisani Emphyteusis quoad renovationem* 29. *Sept.* 1801. ove si esamina il diritto della rinnovazione come se non esistesse la citata nostra Legge del 1769.

All' erede, o prossimiore della linea del subenfiteuticante, e non all' erede, o prossimiore della linea del subenfiteuta è dovuta la rinnovazione; come fu deciso dal *Magistrato Supremo sotto dì* 5. *Settembre* 1797. a relazione degli *Auditori di Ruota Arrighi*, *Simonelli*, e *Raffaelli* in Causa *Branchi*, e *Settimelli;* qual Sentenza fu confermata ne' 3. *Agosto* 1799. a relazione degli *Auditori Brichieri*, *Cercignani*, e *Maggi*.

(7) *Ibid. num.* 16. *e seg.* e *la Pisana Successionis* 18. *Martii* 1778. *av. gli Auditori Bizzarrini*, e *Ulivelli*.

(8) Si veda il celebre *Voto* dell' *Audit. Raffaelli* nella Causa *Santerini*, e *Bartoloni del dì* 1. *Febbr.* 1788. che ha per titolo *Pisana*, *seu Cascinen. Renunciationis*, *& præt. Renovationis*, il qual *Voto* fu canonizzato per tre conformi Sentenze nella medesima Causa *Santerini*, e *Bartoloni*, e approvato dal Principe. Vedasi ancora la *Decisione* del medesimo *Aud. Raffaelli* nella citata *Pisana*, *seu Vici Pisani Emphyteusis quoad renovationem* 29. *Sept.* 1801. §. 8. *e seg.* qual Decisione fu confermata *sotto dì* 4. *Giugno* 1802. *av. l' Audit. Ubaldo Maggi*.

(9) La prelodata *Decisione* dell' *Audit. Simonelli* nella *Pisana*, *seu Cascinen. Emphyteusis quoad renovationem* §. 34. *e* 35. fra le *selectior. dec.* 59. *tom.* 5. *part.* 2. che fu l' ultima Decisione confermatoria del citato *Voto* dell' *Audit. Raffaelli* in Causa *Santerini*, e *Bartoloni*.

Tanto la lettera, quanto lo spirito, e la ragione della *Legge* del 1769. in ordine alla facoltà di disporre sono stati unicamente diretti ai Beni stabili posseduti dai Livellarj, e non al diritto di rinnovazione competente ai consanguinei, che è

una cosa affatto diversa dai Beni enfiteutici, e non si può mai dall' alienabilità di questi Beni argumentare l' alienabilità del jus della rinnovazione, che voglia farsi dai consanguinei in un estraneo. Si veda la medesima *Decisione avanti l' Audit. Simonelli* ne' luoghi citati.

Quando la cessione delle ragioni livellarie, e del jus della rinnovazione è stata fatta senza frode, ed inganno in un estraneo, il cedente non resta spogliato de' suoi diritti, i quali restano intatti, ed illesi presso il cedente medesimo; ma quando la detta cessione è seguita fraudolentemente, in tal caso, affinchè la frode non abbia effetto, e l' autorità della Legge, e l' altrui diritto non restino conculcati, è fuori di dubbio che il cedente, non ostante la nullità, ed inefficacia dell' atto della cessione, non può esser più ammesso all' esercizio del diritto prelativo della rinnovazione, ma essendovi altri, ai quali competa, viene a passare intieramente in essi, giusta le cose avvertite nella *Petrasanctan. Emphyteusis* 29. *Sept.* 1797. *av. l' Aud. Cercignani* fra le *select. tom.* 2. *rec. dec.* 9. *num.* 26. *e seg.* Si veda ancora la citata *Decisione* dell' *Aud. Raffaelli* nella *Pisana, seu Vici Pisani Emphyteusis quoad renovationem* 29. *Septemb.* 1801. §. 13.

(10) *Pisana, seu Clannen. Bonorum* 23. *Sept.* 1749. *art.* 3. §. 97. *e seg. av. Ulivelli, Florentina Fideicommissi quoad Bona emphyteusis* 4. *Martii* 1803. §. *Egli era av. l' Aud. Giovanni Alberti Rel.*

Sotto nome di *prossimiori* all' effetto di domandar la rinnovazione, quali persone siano comprese, si vedano l' *Urceol. consult forens. num.* 32. 40. *e seg.* il *Corradin. de jur. prælat. quæst.* 22. *n.* 3. *e seg.* e il *Sabell.* §. *Emphyteusis sub num.* 23.

Il prossimiore non ha veruno jus formato, nè veruna azione reale, ma soltanto la facoltà d'implorare l' offizio del Giudice, acciò per equità gli venga concessa la prelazione nella rinnovazione enfiteutica, *De Luc. de feud. disc.* 53. *num* 8 e la *Rot. Rom. in recent. part.* 8. *decis.* 17. *num.* 9 166. *et* 230.

(11) *Pisana, seu Clannen. Bonorum* 23. *Sept.* 1749. *av. Ulivelli.* Alle volte all' agnato più prossimo deve preferirsi nella rinnovazione l' agnato più remoto, quando, cioè, dal primo sia stato fraudolentemente alienato in un estraneo il suo diritto della rinnovazione, non ostante che la fraudolenta alienazione, o cessione sia nulla, come traslativa d' un jus personale, incapace di esser in altri trasferito, *Petrasanctten. Emphyteusis av. l' Audit Cercignani* impressa fra le *select. tom.* 2, *rec. dec.* 9. *num.* 28. *e seg.*

(12) La *Rot. Rom. in Bononien. Fideicommissi Alexii de Ursis* 27. *Junii* 1710. §. 19. *cor. Aldrovando*, ove si dice ancora, che se in mancanza dei discendenti maschi, siano state chiamate al Livello le descendenti femmine, la porzione della deficiente linea mascolina non si devolve ai maschi dell' altra linea superstite, ma continua nelle femmine della linea mancata *ibid.* Ed è proposizione comunemente ammessa, che in materia di Enfiteusi anco Ecclesiastiche, non ostante che l' investitura si veda solamente concessa per i maschi, e per la terza generazione mascolina, tuttavia in difetto de' maschi deve ammettersi alla rinnovazione la femmina più prossima discendente da essi, perchè la rinnovazione si concede in virtù dell' equità naturale, non in virtù dell' investitura, *Pacion. de locat. & conduct. cap.* 14.

num. 16. Si veda la *Consultazione* dell' *Avv. Settimanni* nella *Lucana Renovationis Emphyteusis* in Causa *Mensa di Lucca*, e *Alamanni*, e *Rucellai*, ove si risponde in più modi all' obietto del pregiudizio della Chiesa.

(13) *Pacion. loc. cit. num.* 16. 17. *et* 18. *Rot. Rom. in rec. dec.* 107. *per tot. part.* 4. *tom.* 2. *& dec.* 1. *num.* 3. *& seq. part.* 16. e la citata *Consultazione* dell' *Avvoc. Settimanni*.

(14) Si veda il *De Luca* nel suo *Dottor volgare al tit. dell' Enfiteusi cap.* 5. *n.* 19. *tom.* 2.

(15) Il medesimo *De Luc. de emphyt. disc.* 5 *& disc.* 12.

(16) *Florentina Emphyteusis* 9. *Aug.* 1791. §. *Imperciocchè av. l' Audit. Maccioni*.

(17) La medesima *Decisione loc. cit.* ove ancora si dice, che non può diminuirsi a chi domanda la rinnovazione il laudemio, perchè sembri gravoso, mentre questo è solito compensarsi colla tenuità del canone annuo, come fu notato ancora dalla *Decisione* dell' *Aud. Meoli* nella *Fæsulana Laudemiorum* fra le raccolte nel *Tes. Ombros. dec.* 38. *num.* 43. *& seq. tom.* 8. E la rinnovazione fatta con diminuzione di canone è nulla, specialmente se vi sia intervenuta la lesione, la *Ruota nostra* nelle *selectior. decis.* 3. *num.* 7. e 8. *part.* 2. ove della rinnovazione fatta dal Rettore della Chiesa.

(18) *Florentina Emphyteusis* 30. *Sept.* 1785. *av. gl' Auditori Brichieri Colombi*, e *Maccioni Rel.* fra le *select. dec.* 4. *num.* 5. e 6. *tom.* 1. *part.* 2.

(19) La medesima *Decisione num.* 4. e la *Pisana Laudemiorum* 16. *Martii* 1781. *avanti i tre Auditori del Magistrato Supremo pag.* 12. Le parole di questo Rescritto emanato alle preci delle

Monache di S. Martino di Pisa, e Frati di S. Niccola, e dei Cappellani della Primaziale di detta Città, furono da noi riferite nell' *Opuscolo Sezione XII. not.* 3.

Dei miglioramenti seguiti nel tempo posteriore alla promulgazione della Legge del 1769. relativamente al potersi, o non potersi aumentare il canone, e il laudemio, si parlò nell' *Opuscolo* alla stessa *Sezione XII.* e nelle *Note*, e ne parleremo in queste Aggiunte nelle *Sezioni IX. X. e XII.*

(20) *Pisana, seu Vici Pisani Emphyteusis quoad renovationem* 29. *Sept.* 1801. §. 15. *av. l' Audit. Raffaelli Relat.* La rinnovazione fatta a chi non la domandò nel tempo fissato, non è propriamente una rinnovazione della prima concessione, ma piuttosto un nuovo contratto, *Dovadulen. Emphyteusis* 29. *Aug.* 1775. §. *Assai diversi av. l' Aud. Morelli.*

A' termini del nostro Statuto Fiorentino il termine a prescriver l' azione per la rinnovazione del Livello sembra dover essere *utile*, e non *continuo*. *De Comitib. decis. florent.* 105. *num.* 30. *e seg.* e nel *Tesor. Ombr. dec.* 44. *num.* 8. *tom.* 10. Se dopo esser finita l' Enfiteusi, i Beni si trovino occupati da un' altro, in tal caso l' anno a domandar la nuova concessione non comincia a decorrere se non dal giorno della recupera dei Beni, e del possesso acquistato dal Padron diretto, *Rot. Rom. in rec. dec.* 46. *num.* 35. *part.* 10.

(21) La *Petrasanten. Emphyteusis av. l' Aud. Cercignani Relat.* fra le *select. tom.* 2. *rec. dec.* 9. *num.* 23. ove si parla della credulità, e opinione che la successione nel Livello competesse in vigore della testamentaria disposizione dell' Enfi-

tenuta, e che perciò non avesse l' erede alcun bisogno di convolare al rimedio della rinnovazione concessa dall' Equità del *Bartolo*.

(22) La citata *Pisana*, *seu Vici Pisani Emphyteusis quoad renovationem av. l' Aud. Raffaelli* nel luogo cit. Si avverta a ciò che abbiamo detto nella quì precedente *nota* 20. cioè che secondo lo Statuto Fiorentino il termine a prescriver l' azione per la rinnovazione par che debba esser utile, e non continuo, talchè i trenta anni si protraggono ad anni trentasei. Si veda la detta *dec.* 44. *num.* 8. *tom.* 10. *del Tesor.*

(23) Si vedano le citate Decisioni in *Petrasanctten. Emphyteusis av. l' Audit. Cercignani num.* 22. e nella *Pisana*, *seu Vici Pisani Emphyteusis quoad renovationem av. l' Aud. Raffaelli* §. 19 Si veda l' *Allegazione IV.* del *Sig. Dott. Luigi Tramontani* nella *Sancti Petri in Balneo Emphyteusis* §. *Ma per*, *e seg.* ove sostenne, che neppur la centenaria nuoce quando la rinnovazione è stata fatta senza scienza, , e consenso della Famiglia livellaria.

(24) *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de renovat. quæst.* 1. *num.* 21. *Mantic. de tacit. & ambig. lib.* 22. *tit.* 32. *n.* 7. *& seq.* la *Ruota nostra* nel *Tes. Ombros. tom.* 10. *dec.* 44. *num.* 3. *e seg.*

(25) La medesima *decis.* 44. *num.* 30. *e seg. tom.* 10. *del Tesor. Ombros.* Si veda la *Laterinen. Præt. Renovationis Emphyt.* 11. *Junii* 1783. §. *Poichè av. l' Audit. Arrighi*, ove fu denegata la rinnovazione al prossimiore, benchè rustico, e idiota, che trascurò di domandarla dopo molti anni, e che aveva la scienza della terminazione del Livello, per esser lavoratore dei Terreni livellari.

(26) *Florentina Emphyteusis* 7. *April.* 1781. §.

16. *av. l' Aud. Pietro Berti*, e la rammentata *Pisana, seu Vici Pisani Emphyteusis quoad renovat.* §. 19. *e seg. av. l' Audit. Raffaelli*. Si veda ancora la *decis.* 57. *num.* 23. *del Tesor. Ombros.*

Se la rinnovazione non sia stata domandata dentro l' anno, e un giorno da chi pretendeva di ottenerla, e che dopo l' anno, e un giorno la Manomorta abbia concessa ad altri l' investitura, non sembra certamente che questi debba esserne spogliato in forza del rimedio della restituzione *in integrum*, non potendo questo rimedio dare un' azione, che non competeva al giorno della concessione livellaria fatta legittimamente dopo l' anno, ma potendo soltanto un tal rimedio preservare dal danno sofferto per altrui negligenza nel non aver portato all' esercizio un' azione che competeva al tempo dell' atto, contro del quale s' intenta un simil rimedio. Si veda pienamente trattato quest' articolo nella *Consultazione* del già *Sig Avvoc. Attilio Maria Bruni* nella *Pisana, seu Miniaten. Bonorum emphyteuticorum* in Causa *Lazzerini, e Morali*.

(27) *Cald. Pereira de renovat. lib.* 1. *quæst.* 4. *num.* 20. *Rot. Rom. cor. Bich. decis.* 483. *num.* 31. *& seqq.*

(28) *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de renovat. quæst.* 1. *num.* 15. *& de divers. quæst. quæst.* 26. *num.* 4. *et* 7.

(29) *Pisana Præt. Præstationis damnorum, & interesse* 30: *Sept.* 1785. *av. l' Audit Maccioni* fra le *select. tom.* 2. *part.* 1. *decis.* 6. *num.* 3. *& seq.* Questa purgazione della mora compete al Livellario anche dopo che il Padron diretto ha preso il possesso dei Fondi. *Rot. Rom. in nuperr. tom.* 5 *decis.* 230. *num.* 9. e la detta *decis. cor. Maccioni num.* 9.

(30) *Pisana Devolutionis Emphyteusis* 7. *Apr.* 1725. *av. l' Audit. Marzio Venturini Relat.* nella quale si discorre della sterilità, e della sua prova, come ancora della quantità del frutto, onde poter ottenere la rinnovazione per ragione dei miglioramenti. Si veda ancora la *Florentina Confirmationis disdittæ* 30. *Sept.* 1779. §. *Poichè male pag.* 31. *av. l' Audit. Gio. Battista Gaulard.*

Quando la rinnovazione è dovuta per i miglioramenti fatti dall' antecessore, allora l' agnato deve esser preferito per il prezzo antico, ancorchè l' estraneo offerisse di più, *Corradin. de jur. prælat. quæst.* 42. *num.* 38. *& seq. Antonell. de temp. legal. lib.* 2. *cap.* 27. *De Luc. de emphyt. disc.* 12. *num.* 12. E quando il Padron diretto vuole, o può ritener per se il Fondo, è tenuto a rimborsare dei miglioramenti l' erede dell' Enfiteuta anche estraneo, qualora l' Enfiteusi finisca senza colpa del medesimo Enfiteuta, *Antonell. loc. cit. num.* 11.

(31) *Florentina, seu Pisana Immissionis* 29. *Sept.* 1769. §. 92. *av. l' Aud. Cosimo Ulivelli Rel.*

(32) *Corradin. de jur. prælat. quæst.* 42. *num.* 9. *& seq. Rot. cor. Bich. dec.* 57. *num.* 14. Si veda la *nota* 1. di questa *Sezione VIII.* Alcuni sostengono che il patto della reversione de' Beni livellarj con tutti, e singoli i miglioramenti sia capace di togliere ogni diritto di rinnovazione coattiva, *Ariminen. Emphyteusis* 6. *Mart.* 1743. *coram Calcagnino, & in confirmat.* 10. *Maii* 1745. *coram Canilliac.* Si veda la *Consultazione* del già *Sig. Avv. Gio. Paolo Ombrosi* nella *Florentina, seu Miniaten. Emphyteusis artic.* 2. §. *In veduta*, nella Causa *Mensa di Lucca, Alamanni, e Rucellai.*

(33) *Florentina Emphyteusis* 1. *Januar.* 1771. §. *Non ostante, e* §. *Nè toglie av. l' Aud. M[illegible]*

SEZIONE IX.

Del Laudemio; delle sue diverse specie; della sua diversa tassa, o quantità; in quali casi è dovuto, e in quali nò; e come si regoli secondo le nostre Leggi.

Dei Quindennj cosa siano, e quando entri, o nò il loro pagamento.

Il Diritto civile non conosce che una sola specie di laudemio, quello, cioè, che in virtù della *Leg. Cum dubitatur ult. §. final. Cod. de jur. emphyt.* si paga al padron diretto pel consenso, che egli presta all' alienazione, che faccia l' enfiteuta dei fondi enfiteutici, e come per una recognizione, che vien fatta dal nuovo enfiteuta dello stesso padron diretto (1).

La consuetudine poi, e le varie usanze dei Paesi hanno posto in pratica altre diverse specie di laudemio, come è quello che è solito pagarsi, o per le rinnovazioni dell' enfiteusi, le quali far si debbono per sua legge particolare, ogni tanto tempo, per esempio, ogni dieci, ogni ventinove, ovvero ogni sessanta an-

ni; o nelle nuove concessioni, e rinnovazioni, le quali, terminata che sia l'investitura, o per linea finita, o per caducità, si fanno, o agli estranei, o agli eredi, o ai prossimiori dell' ultimo enfiteuta, conforme si è detto nella precedente *Sezione VIII.* ove si è parlato della *rinnovazione dell' enfiteusi*.

In ordine alla sopradetta prima specie di laudemio conosciuta dal jus comune, e che si paga al padron diretto, durante l' investitura, per l' alienazione, o cessione del fondo enfiteutico, crediamo cosa utile il raccorre in questo luogo i casi i più singolari, ne' quali può avere, o non aver luogo il pagamento di questa specie di laudemio.

Esso pertanto pagar si deve non solamente nelle alienazioni volontarie, ma anche nelle necessarie, in quelle, cioè, che si fanno per mezzo del Tribunale, allorchè i beni enfiteutici si vendono all' incanto, o si danno in pagamento ai creditori dell' enfiteuta, benchè in questo caso non si richieda il consenso del padron diretto (2).

E' dovuto ancora questo laudemio nelle vendite fatte col patto della retro-

vendita. Entra però la questione, se si debba per l' atto della retrovendita un nuovo laudemio; ed in ciò la decisione dipende dalla distinzione, se il patto si esercita durante il termine a retrovendere, o quello finito; ovvero più generalmente, se la retrovendita, o ritratto sia necessario, o volontario, attesochè quando sia necessario basta il pagamento d'un solo laudemio; ed all' incontro, quando sia volontario se ne devono due, perchè due sono realmente le alienazioni (3).

Nelle vendite ancora del fondo enfiteutico fatte a vita del venditore è dovuto il laudemio, qualora la vita sia molto lunga (4).

Come pure è dovuto questo laudemio, quando in vece del dominio utile, venga dall' enfiteuta alienata, per durante la sua linea, la comodità di percipere i frutti, potendo la linea dell' alienante durare un tempo lunghissimo, e frattanto restare spogliato il padron diretto della dovuta ricompensa del laudemio (5).

Deve ancora pagarsi il laudemio nella donazione della cosa enfiteutica, militando sì nel contratto di vendita, come in quello di donazione la ragione del

consenso, e approvazione del padron diretto, e della rinnovazione dell' investitura a favore del donatario (6).

Anche nelle permute deve pagarsi il laudemio da chi ebbe in permuta i beni enfiteutici, per ragione della nuova investitura, che ottener deve dal padron diretto (7).

Nella devoluzione ancora, che dei beni enfiteutici siegua per fedecommisso nel successore estraneo, è dovuto il laudemio, a motivo dell' immissione in possesso, e della nuova investitura (8).

Finalmente devesi il laudemio nelle disposizioni testamentarie, cioè quando sia stato instituito erede un estraneo non compreso nella concessione livellaria, e non avente diritto di successione intestata (9). Questionano per altro i Forensi, se vi sia luogo al pagamento del laudemio allorchè l' alienazione segua per via di eredità, o di legato in persone non comprese nell' investitura, ma che questa sia meramente ereditaria, e trasmissibile ad ogni estraneo. Alcuni credono che in tal caso il laudemio non sia dovuto, per la ragione che ogni estraneo può dirsi compreso nell' investitura; Al-

tri all' incontro sostengono che sia dovuto: Che però in questa, ed in altre simili controversie, saggio consiglio sarà il seguitar quella opinione, che sia più ricevuta nei Tribunali maggiori dei respettivi Paesi (10).

Nei Tribunali di Toscana è dovuto regolarmente il laudemio in tutte le alienazioni, cessioni, dazioni in soluto, o altri simili contratti correspettivi, ancorchè la concessione enfiteutica fosse puramente ereditaria, e concepita con clausule tali, che l' enfiteuta senza incorso di caducità potesse alienarla, anche senza il consenso del padron diretto, ovvero che questo non si potesse negare (11). E in ordine al disposto della nostra Legge d' Ammortizzazione del 1769. il laudemio è senza dubbio dovuto in tutte le alienazioni dei beni enfiteutici di Manomorta, che si fanno dall' enfiteuta negli estranei, e che prima erano proibite, ed ora sono permesse in virtù di detta Legge, la quale nel tempo, che ha ridotti come liberi, ed ereditarj i livelli di Manomorta, ha giustamente preservato ai respettivi padroni diretti ogni loro *jus* all' esazione del laudemio (12).

Passando adesso a parlare dei casi più ovvii, e importanti, ne' quali il pagamento del laudemio non ha luogo, avvertiremo, che questo non si paga per le alienazioni fatte a breve tempo (13).

Non si paga per i contratti condizionali (14).

Non si paga quando manca la reale tradizione della cosa enfiteutica, che renda perfetta l' alienazione; non sembrando, che a quest' effetto bastar possa la tradizione risultante dalla clausula del *costituto*, o del *precario*, perchè nella materia enfiteutica, in cui si tratta di riconoscere un altro padrone, non pare che tali clausule aver possano una bastante virtù, ed efficacia (15).

Non si paga neppure il laudemio per l' imposizione di qualche servitù sul fondo enfiteutico, non essendo alienazione una tale imposizione di servitù (16).

Come pure non si paga il laudemio per l' imposizione d' un censo, secondo l' opinione la più ricevuta, non seguendo per tale imposizione veruna alienazione del fondo enfiteutico, ma costituendosi soltanto una specie d' ipoteca, e un diritto ai frutti, che spettano all' enfiteuta come padrone dell' utilità (17).

Neppure è dovuto il laudemio allorchè si fa luogo all' *jus accrescendi* fra le persone comprese nell' investitura (18).

Nè quando l' enfiteusi passa per diritto ereditario nelle medesime persone comprese; o che ad esse sia stata fatta l' alienazione dall' enfiteuta (19).

Non devesi pagare il laudemio allorchè il padre lascia la cosa enfiteutica al figlio per la sua legittima (20).

E parimente non si paga quando la cosa enfiteutica si trasferisce col titolo di dote; e ciò non tanto pel favore speciale della dote, quanto per causa dell' alienazione necessaria (21). Conviene però distinguere: O la cosa enfiteutica si dà inestimata, o si dà stimata con quella stima, che costituisce la compra, e vendita. Nel primo caso non è dovuto il laudemio, perchè non ricercasi il consenso del padron diretto; nel secondo caso poi è dovuto il laudemio, perchè ricercasi questo consenso domenicale (22).

Ciò sia detto relativamente alla prima specie di laudemio conosciuto dal *jus* civile, che si paga, come abbiamo detto, nelle alienazioni del dominio utile durante l' investitura.

Quanto poi all' altra specie di laudemio non conosciuto dalla Legge civile, ma introdotto soltanto dall' uso, e dalla consuetudine nelle ricognizioni, o rinnovazioni, che si fanno di tempo in tempo durante l' enfiteusi, o nelle rinnovazioni, e nuove concessioni dopo terminata l' enfiteusi medesima, crediamo opportuno di esporre i seguenti casi.

Il primo è quando fu fatta la concessione enfiteutica in perpetuo, o per un tempo determinato, col patto di rinnovarla di tempo in tempo, per esempio, ogni dieci, ogni ventinove, oppure ogni sessanta anni, come abbiamo accennato di sopra, e in questo caso, siccome una tal rinnovazione, o recognizione dell' enfiteusi non può dirsi nuova concessione, ma soltanto una continuazione della prima, ed ha per oggetto la prova piuttosto del dominio spettante al padron diretto, che il suo nuovo consenso, e approvazione, non si dovrebbe pagare alcun laudemio, qualora non fosse dovuto, o per patto espresso, o per una Legge, o consuetudine del Luogo (23).

Il secondo caso si è, quando o per legge dell' investitura, o per consuetudi-

ne, si deva domandare da qualunque successore la rinnovazione feudale, o enfiteutica, per esempio, dentro l' anno, e un giorno, ed anche in questo secondo caso, mancando il patto, o stile contrario, non si dovrebbe pagare alcun laudemio, perchè dura ancora, e sussiste la prima originaria concessione (24).

Il terzo caso finalmente si è, quando finita l' investitura, e fattosi luogo alla devoluzione a favore del padron diretto, questi procede ad una nuova investitura *ex integro*, e in questo caso devesi senza dubbio pagare dal nuovo investito il laudemio (25).

La tassa per altro di questo laudemio non si trova stabilita in una certa, e determinata quantità, come trovasi stabilita quella che si paga nelle alienazioni fatte durante l' enfiteusi, che la Legge civile ha fissata nella quinquagesima parte di quanto è stimabile il valore del fondo enfiteutico, o sia alla ragione del due per cento (26). Ma nell' altra specie di laudemio introdotto dall' uso, e dalla consuetudine, la sua tassa, o quantità è maggiore, o minore secondo i diversi usi, e sistemi dei respettivi Luo-

ghi, o padroni diretti; bensì regolarmente suol esser maggiore della quinquagesima parte, o sia del due per cento determinato dal jus comune (27).

Quindi è che questo laudemio dovuto per disposizione della Legge nei casi delle alienazioni fatte durante l' investitura, si chiama *piccolo*, o *minore*; l' altro, che si deve per consuetudine quando si procede ad una nuova investitura ne' casi di caducità per linea finita, o per altre cause, si chiama *grosso*, o *maggiore*.

E la ragione della differenza si è, perchè le alienazioni, o contrattazioni dei beni enfiteutici durante l' investitura possono esser frequenti, ed ugualmente frequenti, e reiterabili i piccoli laudemj; dove all' incontro rare sono, e forse dopo qualche centenaria, reiterabili le nuove investiture *ex integro* per linea finita, o per altra caducità; Onde la giustizia richiede che il laudemio in questo caso debba esser maggiore (28); Come pure la giustizia richiede, che questo laudemio non possa diminuirsi, benchè sembri gravoso, perchè è solito compensarsi colla tenuità dell' annuo canone (29).

Questa diversità di laudemj maggiori, e minori non è ignota fra noi, vedendosi praticata da molte Mense Vescovili della Toscana, e singolarmente dalla Mensa Arcivescovile di Firenze, e di Pisa, e dalla Mensa Vescovile di Fiesole, e di Arezzo; ed infiniti sono gli esempli in queste, ed altre Diogesi di semplici licenze in caso di alienazione del dominio utile, e di nuove investiture in caso di estinzione di linea, con un minor laudemio nelle prime, con altro assai maggiore nelle seconde (30).

E questa medesima diversità di laudemj, di usi, di costumi, e di osservanza, pare che sia stata preservata anche dalla nostra Legge del 1769. dalla quale, conforme dicono le *Istruzioni Art. V.* §. 16, se ne deduce che nelle alienazioni, cessioni, o altre simili disposizioni seguite durante l' investitura de' beni enfiteutici di Manomorta, debba osservarsi la quantità del laudemio *minore*, o piccolo, che fu pagato in occasione della precedente ultima alienazione, cessione, o altro simile atto; e non trovandosi alcun precedente esempio di alienazione, cessione, e simili, che si stia alla con-

suetudine del Luogo, ed in mancanza di questa al jus comune, che stabilisce la tassa del due per cento (31).

Nelle concessioni poi fatte agli estranei, e nelle rinnovazioni fatte ai consanguinei dell' ultimo investito, vuole espressamente la nostra Legge, che debba starsi al laudemio *maggiore* convenuto nell' ultimo contratto, per cui il dominio utile è passato nei laici, e non trovandosi l' ultimo contratto, o che in esso non siavi intervenuto laudemio, ordina che debba osservarsi la consuetudine, e il costume del Luogo in casi simili di nuova concessione enfiteutica (32).

Col medesimo rapporto alla consuetudine, ed osservanza pare che vada determinata la questione, nella quale scorgesi fra i Dottori qualche discrepanza d' opinioni, se nel regolar la quantità del laudemio allorchè l' enfiteusi, mediante l' alienazione, fa passaggio in persone estranee, si debba attendere il solo prezzo del fondo enfiteutico, senza aver riflesso ai miglioramenti fattivi dall' enfiteuta; ovvero, se anche questi cadano nella stima, in maniera che il laudemio si debba sopra tutto il prezzo del domi-

nio utile alienato comprensivo ancora dei miglioramenti.

Presso la maggior parte dei Forensi, e dei Tribunali è invalsa la massima, che il laudemio sia dovuto anche sopra i miglioramenti inseparabili dal fondo, perchè il consenso del padron diretto all' alienazione risguarda tanto il fondo, quanto i miglioramenti, che formano unitamente con esso la stessa cosa (33).

E questa stessa massima si vede seguitata presso di noi anche in rapporto alla citata nostra Legge del 1769. Poichè in ordine al laudemio minore dovuto nelle alienazioni dell' enfitensi è stato creduto, e deciso che esso pagar si debba sopra il prezzo integrale del livello comprensivo dei miglioramenti seguiti nel fondo livellario anche dopo la pubblicazione della medesima Legge, sì perchè questa Legge ai §§. 18. e 19. non facendo espressa menzione del laudemio minore, pare che lo lasci alla disposizione di ragion comune, e perciò nella sua integrità, e senza variazione alcuna calcolabile anche su i miglioramenti (34); sì perchè i miglioramenti medesimi, comunque di loro natura refettibili, sempre che siano inerenti al

suolo, nè possano da quello disgiungersi, costituiscono col fondo stesso una sola, e individua sostanza, ed appartengono sostanzialmente al padron diretto, cui appartiene il fondo, rimanendo soltanto all' enfiteuta un credito pel loro valore; Perlochè formando i miglioramenti un sol corpo col fondo livellario, ne segue che l' approvazione data dal padron diretto per l' alienazione del fondo dee necessariamente comprendere anche i miglioramenti; E questa è quella intelligenza, che ha ricevuta la nostra Legge tanto giudicialmente, che stragiudicialmente, giacchè nell' immenso numero di contrattazioni de' beni livellarj di diretto dominio di Manimorte è stato comunemente valutato il piccolo laudemio sopra la totalità del valore del fondo, benchè comprensivo dei miglioramenti (35).

Anche in ordine al laudemio maggiore dovuto nelle nuove concessioni enfiteutiche, è stato alcune volte opinato, e deciso nei nostri Tribunali relativamente alla medesima nostra Legge del 1769. che non tanto i miglioramenti, ed accrescimenti naturali, industriali, e misti seguiti prima della stessa Legge, quanto

ancora i miglioramenti naturali, ed intrinseci, ancorchè posteriori alla di lei promulgazione, debbano valutarsi all' occasione del nuovo contratto enfiteutico per aumentar con giusta proporzione il laudemio, essendochè tali miglioramenti meramente naturali, ed intrinseci in qualunque tempo essi siano seguiti, appartener debbono al padron diretto, e non all'enfiteuta, che niente vi ha contribuito colla spesa, e coll' opera propria (36). Ma una tale opinione sembra oggigiorno essere stata rigettata dal Foro, e dalla Pratica, perchè è stato osservato, che la nostra Legge al §. 19. espressamente dichiara, che sia lecito *unicamente* alla Manomorta di aumentare il laudemio nel successivo contratto enfiteutico, per i miglioramenti soltanto seguiti prima della sua pubblicazione, dovendo quelli posteriormente successi esser sempre nel patrimonio libero dell' enfiteuta. Al che si uniforma anche la Pratica comune, stilandosi oggigiorno comunemente di separare, e distinguere i miglioramenti seguiti prima della Legge da quelli seguiti dopo, senza stare a indagare, se siano industriali, ed estrinseci, o naturali, ed in-

trinseci; indagine anche difficilissima, e che potrebbe aprire un vasto campo di dispute ai Periti non meno, che ai Forensi.

I *Quindennj*, de' quali vogliamo ora discorrer brevemente, altro non significano se non che il pagamento in ogni quindici anni di una certa tassa in luogo di laudemio allorchè i beni enfiteutici esistono presso Manimorte, o altri Corpi morali indefettibili; talchè nell' alienazione dell' enfiteusi in Manomorta il quindennio si dice una sequela del laudemio, subentrando quello in luogo di questo (37).

Il pagamento dunque dei quindennj, pagamento reputato sempre duro, ed esorbitante, per non essere stato prescritto dalle Leggi Civili, ma in tempo più moderno ad imitazione di ciò che per le Costituzioni Apostoliche fu introdotto a favore degl' Annatisti per i Benefizj uniti a Corpi morali indefettibili, è dovuto soltanto allorchè col passaggio dell' enfiteusi in una Manomorta, o altro Corpo morale venga a togliersi al padron diretto non solamente la speranza di esigere i piccoli laudemj nelle alienazioni solite farsi dagl' enfiteuti secolari, ma ancora

per l' indefettibilità della Manomorta venga a togliersi al medesimo padron diretto qualunque speranza della devoluzione, che al termine della linea sarebbe accaduta qualora i beni livellarj fossero stati ritenuti da un possessore privato (38).

La verificazione pertanto di questa doppia qualità, e non il solo carattere di Manomorta, o di Corpo morale indefettibile, in cui è passata l' enfiteusi, sembra essere il vero, e principal motivo del pagamento dei quindennj, giacchè un tal pagamento non pare che debba esser l' effetto di esser l' acquirente una Manomorta, o corpo indefettibile, ma bensì l' effetto della perduta speranza e delle alienazioni durante l' investitura, e della devoluzione allorchè l' investitura è finita (39).

Quindi è che non entra il pagamento dei quindennj, quando il Corpo morale, benchè indefettibile, in cui sono passati i beni enfiteutici, ha la facoltà di poter alienarli, bastando per la cessazione dell' aggravio dei quindennj la rimozione dell' ostacolo alla libera contrattazione dei beni posseduti da Manomorta, benchè manchi il fatto preciso dell' alie-

nazione; Ed all' incontro entra il pagamento dei quindennj, quando il Corpo morale indefettibile, in cui sono pervenuti i beni enfiteutici, sebbene non sia Manomorta, ha bensì la proibizione di alienarli (40).

Quindi è ancora che non sono dovuti i quindennj, allorchè nell' enfiteusi sia stato apposto il patto di affrancare, potendo in questo caso facilmente accadere, che i beni enfiteutici non rimangano sempre, e perpetuamente presso la Manomorta col titolo primitivo di enfiteusi (41).

Quindi è finalmente, che non sono dovuti i quindennj, allorchè il fondo enfiteutico posseduto dalla Manomorta sia, o rovinoso, o infruttifero, o di poco prezzo, giacchè potendo la Manomorta vendere, o in altro modo alienare un tal fondo anche senza le debite licenze, e solennità, può in conseguenza esservi luogo al pagamento del laudemio, che esclude l' altro dei quindennj (42).

Il pagamento di questa tassa chiamata *quindennio* niente è stato alterato nei suoi congrui casi dalla nostra Legge del 1769. Essa sebbene abbia ridotti i beni

enfiteutici di diretto dominio di Manimorte alla natura di quasi liberi, e allodiali dei possessori, e sebbene abbia a questi concesso il *pieno arbitrio di disporne, come di beni proprj per atti tra' vivi, o di ultima volontà*, ha per altro congiunto un tal libero arbitrio colla preservativa dell' *interesse, e di tutti i diritti* competenti al padron diretto; e in conseguenza non ha inteso la Legge predetta di togliere allo stesso padron diretto la percezione di quei quindennj, per mezzo de' quali, a forma della consuetudine, viene a conseguire la ricompensa, e il restauro della modicità dell' annuo canone (43).

(1) Si paga il laudemio non tanto per la natura del contratto enfiteutico, quanto per la disposizione della Legge civile, e si paga perchè il Padron diretto presti il suo consenso, ed approvi l' alienazione della cosa enfiteutica, *Valasc. de jur. emphyt quæst.* 29. *Redoan. de reb. eccles. non alienand. quæst.* 66. *num.* 15. *Surd. dec.* 1. *num.* 6. *Rot. Rom. in rec. dec.* 613. *num.* 28. *et* 29. *part.* 3. Non si paga però il laudemio nelle locazioni a lungo tempo, mentre ciò che è stato disposto nel contratto dell' enfiteusi, non può estendersi al diverso contratto di locazione, sebbene a lungo tempo, se pure una tal locazione non fosse stata

fatta per una tenue prestazione, potendo allora degenerare in una vera Enfiteusi, *Antonell. de temp. legal. lib. 3. cap. 7. num. 86. Surd. dec* 198. *num. 1. & seq. Rot. in rec. decis.* 14. *num.* 23. *& seq. part. 6. & cor. Panimoll. dec. 4. annot. 2. n.* 18. *& seq.*

Molti DD. considerando il laudemio come distinto, e separato dalla cosa concessa in enfiteusi, non lo reputano un onere reale, o personale, ma solamente un frutto che si esige per causa della concessione, o alienazione del Fondo enfiteutico, talchè questo non può dirsi propriamente obbligato pel laudemio, *Oldrad. cons.* 24. *in princip. Surd. dec.* 31. *num.* 11. *& seq.* Altri DD. sostengono l' opinione contraria, cioè che i Beni enfiteutici sono obbligati per il laudemio, *Surd. d. decis.* 31.

E poichè il laudemio, secondo la riferita prima opinione è una specie di frutto distinto dalla cosa enfiteutica, quindi se ne argumenta, che esso sia dovuto all' usufruttuario del fondo enfiteutico, e non al proprietario, *Amad. de Pont. de laudem. quæst.* 20. *Redoan. loc. cit. num.* 14. *Surd. loc. cit. num.* 12. *Rot. cor. Seraphin. dec.* 22. *n.* 2.

E' da avvertirsi, che non vi è luogo alla caducità pel non pagamento del laudemio, come succede pel non pagamento del canone. *Amad. de Pont. de laudem. quæst* 19. *Surd. d. dec.* 31. *num.* 14. *Rot. cor. Panimoll. decis.* 4. *annot.* 2. *num.* 9. Si veda ciò che abbiamo detto nella precedente *Sezione VII. §. Vedesi promossa.*

(2) *Corbul. de emphyt. de caus. privation. ob alienat. limit.* 19. *sub num.* 1. *Cald. de jur. emphyt. de extinct. emphyt. cap. 6. num.* 2. *Rot. cor. Cavaler. decis.* 360. *num.* 4. *in fin. Thesaur. decis.* 119. *per tot.*

(3) *Amad. a Pont. quæst.* 37. *de laudem. Surd. cons.* 527. *num.* 20. *vol.* 3. *Pacific. de Salvian. interd. inspect.* 3. *cap.* 4. *num.* 592. *Surd. decis.* 305. *num.* 20. *Fontanell. dec.* 277. *num.* 4. *et* 5.

(4) *Cancer. variar. resolut. cap.* 11. *num.* 83. *& seq. Burz. de laudem part.* 2. *inspect.* 2. *num.* 38. *Antonell. de temp legal. lib* 3. *cap.* 7. *num.* 75. *& seq.* Alcuni DD. fra i quali l' *Antonell. de temp. legal. lib.* 3. *cap.* 7. *num.* 69. *& seq.* ed altri citati nell' *annot.* 2. *dec.* 4. *num.* 26. *cor. Panimoll.* sostengono che il laudemio non si paga nella vendita della comodità di percipere i frutti, ancorchè si facesse a vita dell' Enfiteuta venditore, e neppure nella vendita dell' usufrutto, purchè non comprenda l' utile dominio, nè interessi la proprietà. Si veda ciò che si disse nell' *Opuscolo Sez. IX. §. Che se.*

(5) *Pisana Laudemiorum* 16. *Martii* 1781. *§. Ma assumendo, e seg. av. l' Aud. Giuseppe Vinci.*

(6) *Clar. §. Emphyt. quæst.* 23. *verb. quæro, Antonell. de temp. legal. lib.* 4. *cap.* 7. *num* 10. *& seq. Rot. cor. Ludovis. dec.* 520. *num.* 3. *& in Adden. num.* 13. *Franch. dec.* 201. *per tot.* ove se il laudemio debba pagarsi per le donazioni, e i legati quando manchi la consuetudine. E nell' *Addit.* si accenna se il laudemio sia dovuto nelle donazioni remuneratorie.

(7) *Clar. ub. supr. quæst.* 17. *& quæst.* 23. *vers. sed quid in nov. concess. Antonell. de temp. legal. lib.* 3. *cap.* 7. *num.* 19. *et* 26.

(8) *Fulgin. de emphyt. tit. de laudem. quæst.* 13. *num.* 3. *& per tot. Fæsulana Laudemiorum* 1. *Sept.* 1769. *in fin. av. l' Audit. Meoli* nel *Tesor. Ombros. tom.* 8. *dec.* 38

(9) *Gratian. discept. for. cap.* 377. *num.* 3. *&*

seq. Amad. de Pont. de laudem. quæst. 31. *De Luc. de emphyt. disc.* 49. *num.* 2. *Franch. dec.* 447.

(10) *De Luc. de emphyt. disc.* 49. e nel *Dottor volgare dell' Enfiteusi cap.* 10. *num.* 5.

(11) Si veda quanto si è detto nella precedente *Sezione IV.* e altrove.

(12) Vedasi il nostro *Opuscolo Sezione IX.* §. *Bensì*.

(13) *Cancer. variar. resolut. part.* 1. *cap.* 11. *num.* 83. *& seq. Antonell. de temp. legal. lib* 3. *cap.* 7. *num.* 75. *& seq.* Nella vendita dei Beni anche per lungo tempo locati, e respettivamente condotti, non è dovuto il laudemio, *dec.* 52. *num.* 7. *tom.* 5. *del Tesor. Ombros.*

(14) *Antonell. loc. cit. num.* 61. *Amad. de Pont. de laudem. quæst.* 39. *in fin. Surd. dec.* 305. *num.* 18. *& seq.*

(15) *Ruin. jun. cons.* 183. *num.* 13. *& seq. Antonell. loc. cit. num.* 62. *Cancer. var. resolut. part.* 1. *cap.* 12. *num.* 22. *& seq. Burg. de laudem. part.* 1. *inspect.* 1. *num.* 9. *& seq.*

(16) *Corbul. de caus. privat. ob alienat. ampl.* 49. *per tot. Sperell. dec.* 120. *sub num.* 15. *tom.* 2.

(17) *Fulgin. de emphyt. tit. de laudem. quæst.* 10. *Cassan. in consuet. Burgund. tit. de censib. rub.* 11. *gloss.* 1. *num.* 15. *Sperell. d. dec. num.* 12. *& seq. Seraphin. dec.* 1250. *num.* 6. *Panimoll. dec.* 4. *annot.* 2. *num.* 10. *& seq.*

(18) *Antonell. loc. cit. num.* 30. *Gratian. discept. cap.* 36. *num.* 5. *d. dec.* 4. *cor. Panimoll. annot.* 3. ove ampiamente si parla quando, e in quali casi abbia luogo il *jus accrescendi* fra i compresi.

(19) *Fulgin. de laudem. quæst.* 8. *n.* 28. *Cald. Pereyr. de emphyt. extinct. lib.* 4. *cap.* 16. *num.* 41.

Rot Rom. in rec. dec. 152. *num.* 4. *part.* 2. *&* *in nuperr. dec.* 445. *num.* 2. *tom.* 4.

(20) *Cancer. variar. resolut. part.* 1. *cap.* 11. *num.* 81. *in fin. Antonell. loc. cit. num.* 57.

(21) *Cravett. cons.* 215. *sub num.* 6 *lib.* 2. *Bertran. cons.* 180. *num.* 2. *Rot. cor. Panimoll. dec.* 4. *annot.* 4. *num.* 20.

(22) *Antonell. d. lib.* 3. *cap.* 7. *num.* 54. *Valasc. de jur. emphyt quæst.* 14. *num.* 10. *Amad. a Pont. de laudem. quæst.* 29. *num.* 3. *& seq Panimoll. d. annot.* 4. *num.* 21. ove si fanno molte distinzioni circa il pagamento del laudemio nella dazione, e restituzione della dote.

(23) *De Luc. de emphyt diso.* 22. *num.* 8. Il regolamento, e condizioni da apporsi nei Livelli delle Comunità, e Luoghi pii del Distretto de' 29. *Settembre* 1774, e della Provincia Pisana de' 17. *Giugno* 1776. al §. *XI.* dicono, che ogni 29. anni deve l'Enfiteuta riconoscere il Padron diretto, con dover consegnare una libbra di cera bianca.

(24) Il medesimo *De Luc. loc. cit. & de feud. disc.* 58. *num.* 10.

(25) *Clar. §. Emphyt. quæst.* 43. *in princ. De Luc. loc. cit. Fulgin. de jur. emphyt. quæst.* 1. *num.* 51. ed altri comunemente.

(26) Si veda la *Fæsulana Laudemiorum av. l' Audit. Meoli nel Tesor. Ombros. tom.* 8. *dec.* 38. *num.* 28.

(27) La medesima *decis. num.* 30. *e seg.* e la *Pisana Laudemiorum de'* 16. *Marzo* 1781. §. *Ed in ultimo av. l' Audit. Vinci*, ove si citano altre Decisioni della *nostra Ruota*.

(28) La citata *Fæsulana Laudemiorum avanti l' Audit. Meoli num.* 33. *e* 34. *e num.* 41. *e* 42. *e* la *Fæsulana Emphyteusis* 28. *April.* 1747. §. *Di*

più, confermata sotto dì 9. *Sett.* 1747. *dagl' Auditori Finetti, e Martini, e Vicario del Riccio*. Si veda il nostro Opuscolo a questa medesima *Sezione IX.*

(29) *Florentina Emphyteusis* 9. *Aug* 1791. *av. l' Audit. Maccioni* nelle *seleffior. tom.* 6. *part.* 1. *dec.* 26. *num.* 12.

(30) *Florentina Relevationis super Bonis feudalibus* 29. *Sept.* 1764. §. 51. *& seq. av. l' Audit. Giuseppe Bizzarrini*, e la citata *Fæsulana Laudemiorum av. Meoli num.* 31. Rispetto alla *Mensa Fiesolana* il laudemio *minore* in caso di alienazione è alla ragione di scudi cinque per cento, ed il laudemio *maggiore* in caso di nuova investitura è alla ragione di scudi ottanta fino agli ottantacinque, come avverte la medesima *Fæsulana Laudemiorum av. Meoli num.* 40. E rispetto alla *Mensa Fiorentina* il laudemio *minore* è il cinque per cento al netto sopra il giusto prezzo, e il laudemio *maggiore* è in una somma assai più grande, vale a dire dell' ottanta per cento, *dec.* 52. *num.* 11. *et* 12. *tom.* 5. *Thes Ombros.* e nella detta *Fæsulana Laudemiorum in Thesaur. Ombros. tom.* 8. *dec.* 38. *num.* 31. e nella *Florentina Revisionis Peritiæ* 28. *Sept.* 1802. *av. l' Audit. Pietro Pardini Relat.* §. *Nè per salvare*, si vede fissato colla Mensa Fiorentina il laudemio nella somma di scudi tremila. Rispetto poi alla *Mensa Pisana* gl' atti della consuetudine portano, che nelle alienazioni si paga per laudemio *minore* la quarta parte del prezzo del dominio utile; e nelle nuove investiture, e concessioni per valutare il laudemio *maggiore* si detraggono in primo luogo gl' aggravj reali de' beni, dipoi il canone convenuto, indi si detrae la sesta parte della rendita

degli stessi Beni, e finalmente sopra l' avanzo di detta rendita al netto si ragguaglia il fondo, e valore dell' Effetto, e le tre quarte parti d' un tal valore è quel laudemio maggiore, che si paga alla Mensa per le nuove investiture; E queste investiture si fanno regolarmente a linea mascolina perpetua dei Conduttori, conforme osserva la citata *Pisana Laudemiorum av. l' Audit. Vinci Relat. §. In quanto.*

(31) Si veda l' *Istruzione per li Notai Art. V.* §. 16. e il mio Opuscolo *Sez. IX. §. Trattandosi.*

(32) La detta *Istruzione per li Notaj* §. 17, e l' Opuscolo nella *cit. Sez. §. Riguardo.* Vedasi la *Ruota nostra* nell' *Arretina Laudemiorum* 10. *Junii* 1773. *art.* 2 *§. Se quì av. l' Audit. Morelli*, e nella *Florentina Emphyteusis* 30. *Septemb.* 1785. *num.* 7. *av. l' Aud. Maccioni Relat* fra le *selectior. tom.* 2. *part.* 1. *dec.* 4.

Il regolamento, e condizioni da apporsi nei contratti dei Livelli dei Patrimonj Ecclesiastici esenti dalla Legge d' Ammortizzazione, pubblicata ne' 22. *Ottobre* 1785 così dispongono „ ivi „ *Il laudemio dovrà pagarsi nell' atto della stipulazione del contratto, e questo non dovrà esser minore di un' annata di canone del Fondo, o Fondi da allivellarsi* „ E nel seguente §. XIX. parlando dell' affrancazione, comandano „ ivi „ *Che non possa ripetersi il laudemio pagato in principio della conduzione livellaria, quale restar deve a benefizio del Patrimonio Ecclesiastico Padrone diretto* „ E' da vedersi ancora su questo particolare la Lettera circolare de' 21. *Luglio* 1785. diretta ai Cancellieri Comunitativi, da me riferita nella *Sez. V. not.* 18. di queste *Aggiunte.*

(33) *De Niger. de laudem. quæst.* 23. *num.* 71

Bonfin. de fideicomm. disp. 170. *num.* 3. *& seq. & num.* 6. *& seq.* la *Ruota Roman.* nella *Sarsinaten. Laudemii* 28. *April.* 1758 *cor. Herreros* §. 6. e la *Ruota nostra* nella *Florentina Fideicommissi de Oricellariis, & Immissionis* 10. *Martii* 1775. §. 72. *av. l' Audit. Maccioni Relat.*

(34) Vedasi il *Voto di scissura* dell' *Audit. Ubaldo Maggi*, seguitato poi dalla *Ruota nostra* in terza Istanza nell' *Arretina Laudemiorum* 18. *Sept.* 1795. §. *Ma questa e segg.*

(35) Pienamente la *Ruota nostra* nell' *Arretina Laudemiorum, & Quindenniorum* 30. *Sept.* 1796. *art.* 1. *av. gl' Auditori Arrighi, Raffaelli, e Simonelli Relat.* che confermò la prima Sentenza del *Magistrato Supremo* del 1794. e seguitò il Voto di scissura dell' *Audit. Maggi* proferito in seconda Istanza. Si risponde in questa *Decisione* a quanto fu detto nella *Pisana Laudemior.* 16. *Martii* 1781. *av. l' Audit. Vinci*, cioè che il laudemio minore non dovesse regolarsi sopra i miglioramenti fatti dopo la Legge del 1769. e che con questo sistema abbia proceduto ancora il Sacro Eremo di Camaldoli. *Ibid.* §. 15. *e seg.* In ciò io mi rimetto allo stile, e consuetudine delle respettive Manimorte. Si veda il mio Opuscolo *Sez. XII. not.* 6.

(36) Così disse la *Ruota nostra* nella *Camaldulen. Emphyteusis* 14. *Junii* 1796 §. *Ma a questo av. l' Audit. Cercignani*, che io seguitai nell' Opuscolo *Sez.* 9. 10. e 12. e che può aver un appoggio nelle *Istruzioni per li Notaj Art. V.* §. 19.

(37) *Rot. Rom. in rec. dec.* 40. *num* 30. *part.* 7. *& dec.* 494. *num.* 7. *part.* 9. *tom.* 2.

(38) La *Ruota nostra* nell' *Arretina Emphyteusis super laudemio, & quindenniis* 18. *Septemb.* 1795. §. *Noi non ci credemmo, e seg. av. gli Au-*

ditori Brichieri Colombi, Maggi, e Cercignani Rel.

(39) La stessa *Decisione loc. cit.* e la Consultazione dell' *Avv. Francesco Maria Bruni* in risposta alla *Decisione in Arretina Laudemiorum, & Quindenniorum* 26. *Aug.* 1794. §. *Che questa*, nella Causa *Capitolo Aretino, e Religione di S. Stefano*, ove si citano molte Auttorità.

(40) *Lopez de quindenn cap.* 16. e la *Ruota nostra* nella detta *Arretina Laudemiorum, & Quindenniorum av. gl' Auditori Arrighi, Raffaelli, e Simonelli Relat §. ult.*

(41) *Lopez de quindenn. cap.* 16. *num.* 1. *& seq.* riferito nelle citate Decisioni in *Arretina Emphyteusis super laudemio, & quindenniis §. Noi credemmo*, e nell' *Arretina Laudemiorum, & Quindenniorum §. ult.*

(42) Il medesimo *Lopez* nel luogo citato, la di cui auttorità è parimente riferita, e seguitata in dette *Decisioni* ne' luoghi citati.

(43) Si veda la menzionata *Decisione in Arretina Laudemiorum, & Quindenniorum §. 27. av. l' Audit. Simonelli Relat.*

SEZIONE X.

Del Canone; della sua correspettività; del suo aumento, sua remissione, e reduzione, tanto in rapporto al Jus Comune, che alle nostre Leggi d' Ammortizzazione; del luogo, del modo, e del tempo, in cui deve esser pagato, e a chi siano dovuti i canoni decorsi.

I BENI di Chiesa, e di altri Luoghi pii sogliono sempre concedersi in enfiteusi per un canone corrispondente ai frutti, qualora non siano di natura sterile, e infruttifera (1); Onde la concessione di tali beni si presume sempre fatta per un canone, che uguagli presso a poco la loro rendita (2); Tanto più se trattisi di beni di Chiesa, dati in enfiteusi posteriormente alla famosa Estravagante *Ambitiosæ de reb. Eccles. non alienandis*, e ai nostri moderni Regolamenti diretti ad assicurare la giustizia, e l' utilità delle contrattazioni di tali beni, mentre rispetto a questi ha luogo senza dubbio la presunzione, che la concessione livellaria sia stata fatta per un canone esattamente

correspettivo, o almeno non inferiore al frutto di essi beni, dedotta la *sesta* di ragione permessa in favore del livellario, a forma della nota *Auth. Perpetua Cod. de Sacros. Eccles.*; E ciò per la ragione, che non potendosi tali contratti validamente stipulare senza l' intervento della utilità della Chiesa, non è permesso di poter presumere, che siano stati diversamente celebrati, per non soggettarli al vizio insanabile della nullità (3).

Questa giuridica presunzione, che assiste il livellario, il quale si fonda sulla correspettività del canone, sembra certamente, che secondo la regolare natura delle presunzioni, debba trasfondere nella Chiesa padrona diretta l' obbligo della contraria giustificazione (4). Ma ciò non ostante, quando la correspettività è il fondamento dell' intenzione del livellario attore, e per abbondare ancora in cautele è sempre bene l' accertarsi di questa correspettività, o per mezzo dell' esame del contratto, o per mezzo di altri prudenziali, e sicuri riscontri (5).

Bensì per costituire la correspettività del canone ai frutti, non si ricerca precisamente, che tanto sia il canone, quan-

to la rendita del fondo livellario, ma basta, che la quantità del canone sia anche un poco minore della stessa rendita (6). Nè questa correspettività del canone ai frutti è una correspettività assoluta, ma è bensì relativa soltanto al tempo del contratto, e perciò misurar si deve unicamente col rapporto al tempo del contratto medesimo, senza attendere alcuna variazione, ancorchè grande, e cospicua, che sia posteriormente accaduta (7).

In conseguenza di che è facile il comprendere, che una simile correspettività può benissimo stare insieme, e conciliarsi colla sproporzione anche grandiosa avvenuta nel tempo successivo fra il canone, che star deve sempre fermo, ed il prodotto del fondo, che è soggetto a mille vicende prodotte da cause o fisiche, o morali, e specialmente dai nostri moderni utilissimi sistemi frumentarj (8).

Queste moltiplici vicende, che render possono sproporzionato il frutto del fondo enfiteutico al canone fissato nel contratto di enfiteusi, sono state sempre la causa di molte questioni forensi, che tuttogiorno si fanno, e spesso senza ragione, sull' aumento, o sulla diminuzione del canone convenuto.

Parlando in primo luogo dell' aumento del canone, che domandasi qualche volta dal padron diretto per l' accresciuta rendita del fondo enfiteutico, giova quì l' avvertire, che non vi è luogo ad aumentare il canone, o perchè l' enfiteuta per le circostanze dei tempi venda più cari i prodotti della terra (9), o perchè questi nascano in maggior copia stante la bontà del suolo (10), o perchè siansi accresciuti, e moltiplicati per l' industria dell' enfiteuta, o livellario (11).

Ma potrà egli aumentarsi il canone convenuto, se non per l' industria dell' enfiteuta, ma per opera della natura il predio enfiteutico sia venuto ad acquistarne un aumento, ed estensione maggiore, come succede, per esempio, nelle alluvioni, o in altri, o latenti, o patenti accrescimenti? Molti Dottori hanno sostenuta l' opinione affermativa, per la ragione, che un tale accrescimento non procede da alcun fatto, ed industria dell' enfiteuta, ma dal solo caso accidentale, e fortuito, che và a profitto del padrone del fondo. Altri Dottori hanno sostenuta l' opinione negativa, sul fondamento, che gl' aumenti, o latenti, o patenti spettano all' enfi-

tenta, in quella maniera, che ad esso spettano tutte le diminuzioni o latenti, o patenti del predio enfiteutico, fuori che la sua totale, o quasi totale deperizione; E questa è l' opinione la più ricevuta presso i Legisti, ed i Tribunali, i quali senza distinguere se l' aumento del fondo livellario sia intrinseco, o estrinseco, negano anche alla Chiesa l' accrescimento del canone, poichè se l' aumento procedente dall' alluvione, o da altra simil causa naturale, si acquista in ordine alla proprietà alla Chiesa padrona diretta, in ordine per altro all' usufrutto si acquista all' enfiteuta come quello, presso di cui esiste il dominio utile enfiteutico (12).

Parlando ora della diminuzione del canone, che possa venir domandata dall' enfiteuta stante la diminuzione della rendita del fondo enfiteutico, bisogna avvertire, altra esser la *reduzione* del canone, altra la di lui *remissione*.

La *riduzione* del canone ha luogo quando il danno accade non sopra i frutti, ma sopra la sostanza del fondo, talchè il danno non è temporario, ma bensì perpetuo, e produce l' effetto, che i frutti ancora perpetuamente diminuiscano. E in

questo caso si scorge fra i Dottori la solita varietà di opinioni, se il canone debba ridursi all' uguaglianza secondo la qualità, e quantità del danno accaduto. Ma alcuni distinguendo, ammettono la *riduzione* quando il canone sia grande, e correspettivo ai frutti, e la rigettano quando il canone sia piccolo in ricognizione solamente del dominio. Vero è però, che ciò che sia nelle locazioni temporarie, la regola è comunemente negativa nelle locazioni perpetue, e molto più nelle enfiteusi, e ciò non solo per il rigore di Legge, e per la particolar natura di questi contratti, ma ancora per due ragioni molto forti, una, cioè, perchè nel caso di aumento del fondo il padron diretto non potrebbe pretendere accrescimento di canone, onde l' eguaglianza richiede, chè neppur questo debba ridursi pel decremento del medesimo fondo; l' altra, chè se dopo qualche tempo i frutti sono stati minori del canone, maggiori possono essere stati per lo avanti a profitto, e guadagno dell' enfiteuta. Possono per altro accader dei casi, ne' quali la ragione, e l' equità naturale obblighino il Giudice ad accordare all' enfiteuta qualche con-

grua riduzione del canone; lo che procede quando questo sia diventato notabilmente, e perpetuamente sproporzionato, ed ingiusto, come sarebbe se il fondo fosse o in tutto, o in parte perito nella sua sostanza (13), oppure che sia stato aggravato di nuove pubbliche, e perpetue imposizioni, le quali, a differenza delle temporarie, producono la stessa conseguenza che produce l' effettiva totale, o parziale perenzione del fondo (14).

Allorchè per un lungo corso di tempo si vede pagato un canone minore di quello, che fu originariamente convenuto, può nascerne la presunzione di una qualche legittima riduzione, o liberazione dal maggior canone; ma questa presunzione allora soltanto può aver luogo quando non consti del titolo di una tal riduzione, ma quando consta del titolo della riduzione, e che questo titolo è infetto, o vizioso, come per esempio, se la riduzione fosse seguita in virtù d' una sentenza stata dipoi revocata, in tal caso resta vana, e improponibile qualunque presunzione di reduzione, che volesse desumersi dal lasso del tempo, non giovando neppure il corso centenario a far presu-

mere un titolo diverso da quello, di cui consta, e il di cui vizio riman dimostrato (15).

La *remissione* poi del canone ha luogo quando il danno non consiste nella perenzione della sostanza del fondo, ma nella diminuzione temporaria dei frutti; e perciò la loro rimissione ancora esser deve temporaria, cioè finchè dura, o è per durare l' impedimento (16). Ma non meriterebbe l' enfiteuta la remissione del canone se questo fosse tenue, e non corrispondente ai frutti, de' quali è capace il fondo enfiteutico; oppure se da una porzione del fondo medesimo ricavasse l' enfiteuta rendite sufficienti al pagamento del canone; o finalmente se coi frutti degl' anni decorsi, o da decorrere avesse conseguito, o potesse conseguire l' opportuno compenso, e restauro (17).

Questa remissione del canone è dovuta ancora nelle enfiteusi ecclesiastiche, dovendo la Chiesa seguitare, più ancora dei laici, le regole della giustizia, e della equità, e star lontana da qualunque lucro, con altrui danno (18). Senza dubbio poi, se nel contratto enfiteutico non fosse stata detratta la *sesta* livellaria in

compensazione di tutti i casi di futura sterilità; Ed ancorchè fosse stata detratta la *sesta*, sarebbe dovuta nulladimeno la remissione, e reduzione del canone, se il danno accaduto sul predio enfiteutico non fosse parziale, o temporario, ma bensì totale, o perpetuo (19).

Quanto si è detto finora procede finchè dura, e sussiste la medesima concessione enfiteutica; che se questa sia già terminata, e che perciò si tratti di nuova concessione *ex integro*, in tal caso non entrano le riferite questioni, ma può il padron diretto, o sia laico, o sia ecclesiastico, aumentare la quantità del canone, o diminuirla secondo i patti da stipularsi col nuovo enfiteuta, non togliendo il jus civile al padron diretto l' arbitrio di chiedere, e fissare quel canone, che ad esso sembrar possa il più conveniente, e vantaggioso.

Ma non è così rispetto ai livelli di Manomorta, de' quali parliamo. Distinguendo pertanto anche in questi il tempo, in cui dura l' enfiteusi, dal tempo, in cui ella è già terminata, avvertiremo, che fuori dei casi, ne' quali entrar possa per giustizia la reduzione, o remissione

del canone a favore dell' enfiteuta, egli è certo, che la nostra Legge del 1769. al §. 18. toglie alla Manomorta padrona diretta ogni facoltà, ed arbitrio di aumentare, durante l' investitura, il canone solito pagarsi dall' enfiteuta, benchè la rendita del fondo enfiteutico siasi notabilmente accresciuta per li miglioramenti, o industriali, o misti seguiti nel fondo medesimo nel tempo della fatta concessione, e dopo la pubblicazione di detta Legge, mentre tali miglioramenti, ed accrescimenti spettano all' enfiteuta, e si considerano nel suo patrimonio libero (20). Rispetto poi agl' accrescimenti, ed accessioni meramente naturali, e non fatte per opera di uomo, come appunto sono le alluvioni, queste, benchè dovessero dirsi dalla nostra Legge rilasciate alla disposizione del jus comune, e alla interpetrazione dei Dottori (21), ciò non ostante non darebbero alla Manomorta padrona diretta alcun diritto di aumentare il canone durante il contratto d' investitura, giacchè secondo il jus civile, e secondo l' interpetrazione dei Dottori non devesi, conforme abbiamo detto, aumentare il canone per tali accrescimenti, ed accessioni meramente naturali (22).

Allorchè poi sia terminato il contratto enfiteutico, e che si tratti di nuova concessione *ex integro*, in tal caso vuole la nostra Legge, che esistendo l' ultimo contratto, per cui il dominio utile è passato dalla Manomorta padrona diretta nei laici, debba starsi al medesimo, e che il canone in esso convenuto non possa accrescersi nè *direttamente*, nè *indirettamente*; Che se non esistesse alcun precedente contratto, allora dovrebbe starsi a quel canone, che sia stato stabilito dall' uso, e dalla consuetudine, o che venga giudicato il più equo, e il più conveniente (23). E qualora si tratti di variare il canone a motivo dei miglioramenti, o accrescimenti accaduti nel fondo livellario, in tal caso è regola comune presso di noi, che possa aumentarsi per i miglioramenti, o accrescimenti, di qualunque natura essi siano, seguiti nel fondo livellario prima della pubblicazione della detta Legge del 1769, non già per i miglioramenti, o accrescimenti dopo di essa successi, come dalla lettera della stessa Legge al §. 18. e 19. sembra che chiaramente apparisca; sebbene sia stato alle volte deciso nei nostri

Tribunali, che per i miglioramenti meramente naturali, ed intrinseci anche posteriori alla Legge, abbia diritto la Manomorta di aumentare con giusta proporzione il canone; sentimento a dir vero molto conforme alle regole del Diritto comune, e all' intelligenza, che vien data alla nostra Legge dalle *Istruzioni per i Notaj*, dicendosi in esse, che tali miglioramenti, ed accessioni meramente naturali, e non fatte per opera dell' uomo, non sono contenute nelle Leggi d' Ammortizzazione, e però sono rilasciate alla disposizione del jus comune; e che siccome pare che osti la Legge, che proibisce *indistintamente* l' aumento del canone, così ad oggetto di evitare ogni pericolo di nullità, deve la Manomorta supplicare di poter accrescere il canone a proporzione di essi miglioramenti meramente naturali da esprimersi nella supplica (24).

Oltre le questioni accennate di sopra sull' aumento, sulla diminuzione, o remissione del canone, altre ve ne sono che riguardano il luogo, il modo, e il tempo del suo pagamento.

Rispetto al luogo del pagamento del

canone, questo regolarmente far si deve nel luogo ove soggiorna il padron diretto, quando tanto esso, che l' enfiteuta abitano nel medesimo Paese, e sono alla stessa giurisdizione soggetti. Che se l' enfiteuta sia d' un Foro diverso, e il fondo enfiteutico esista in giurisdizione diversa da quella del padron diretto, in tal caso non è l' enfiteuta tenuto a portare il canone alla casa del padron diretto, ma per lo contrario deve questo trasferirsi alla casa dell' enfiteuta per ritirarvi il canone; Nè può dirsi in mora il debitore fintantochè il padron diretto non si presenti per esigere il canone nel luogo, in cui abita il livellario. Questa regola per altro vien limitata dai Dottori allorchè il canone sia talmente piccolo, che il padron diretto dovendo portarsi al luogo ove abita il livellario, piuttosto svantaggio, che utilità ne risentisse; Come ancora quando vi fosse la pratica, o costume di pagare il canone nel domicilio del padron diretto, benchè diverso da quello dell' enfiteuta, e da quello ancora ove è posto il fondo enfiteutico; E finalmente quando esistesse il patto, che il livellario dovesse portarsi ad eseguire il

pagamento del canone nella propria casa del padron diretto (25). Questa controversia sopra il luogo del pagamento suole specialmente agitarsi allorchè il canone consiste in qualche parte de' frutti del fondo enfiteutico, vale a dire, o in grano, o in vino, o in olio, o in altri simili prodotti, concorrendo allora un grande interesse di pagare il canone più in un luogo, che in un altro, per la spesa delle vetture, o trasporti; Ed in ciò la regola pare, che nel dubbio assister debba l' enfiteuta, cioè, che basti dar la parte o quotitativa, o quantitativa dei frutti nel luogo ove si raccolgono, purchè non vi sia o il patto, o l' osservanza in contrario, alla quale dovrebbe certamente deferirsi (26).

Relativamente al modo del pagamento del canone, cioè come debba farsi allorchè la specie di moneta dedotta in convenzione sia variata nel suo valore, fa d' uopo il ricorrere a quella distinzione ammessa comunemente dai Dottori, cioè, che se la variazione della moneta sia *intrinseca* per la diminuzione, o aumento del peso, o della qualità, in tal caso si deve ragguagliare secondo lo

stato, in cui era al tempo del contratto, dovendo il pagamento del canone adempirsi secondo il rigor di ragione, o in quella stessa moneta specifica, che fu dedotta in contratto, o non potendosi aver comodamente questa convenuta specie di moneta, in altra diversa del Paese, che sia di un valore equivalente. Se poi l'alterazione consista nel solo valore *estrinseco*, o nel ragguaglio colle altre monete, questa variazione, qualunque siasi, non si considera, nè si attende, ma l'aumento, o diminuzione del valore ricade sempre a utile, o danno del padron diretto, perchè il debito consiste nella specie, e non nella quantità (27).

Lo stesso procede quando il pagamento del canone fu convenuto in una porzione dei prodotti del suolo, mentre essendo dovuta la specie, e non la quantità, il valore come accidentale, ed estrinseco non può, nè dee aversi in considerazione, o esso sia maggiore, o minore di quello che fu al tempo del contratto, per la ragione, che il valore non altera, nè varia la specie, conservandosi essa sempre immutabile (28). Ed il maggiore, o minor valore dei prodotti del

suolo và egualmente a utile, o scapito si del padron diretto, come del livellario (29).

Per quello poi che riguarda il tempo del pagamento del canone, questo pagar si deve ne' tempi fissati o dal patto, o dalla consuetudine; ed ancorchè l' enfiteuta volesse pagare il canone molto prima del tempo, cioè più anni anticipatamente, non potrebbe costringere il padron diretto ad accettare questo anticipato pagamento, perchè potrebbe risentirne pregiudizio, essendochè pel continuato, e regolare pagamento del canone di anno in anno, vengono più chiaramente a comparire, e a conservarsi i di lui diritti domenicali (30); Massimamente poi se il canone consistesse o in frumento, o in altri prodotti campestri, perchè allora al pregiudizio di sopra menzionato potrebbe aggiungersi quello o del loro minor prezzo, o della loro minor bontà, o della spesa nella loro custodia (31).

Ma questo anticipato pagamento del canone è ben difficile in pratica a verificarsi, essendo anzi espediente all' enfiteuta di non farlo, giacchè mutandosi la persona del padron diretto, come può

facilmente accadere nei Rettori delle Chiese, e dei Beneficj, potrebbe venir costretto a nuovamente pagare il canone ai respettivi Successori, a meno che non dimostrasse colla dovuta chiarezza la versione del canone pagato in utilità, o necessità della Chiesa (32).

I canoni decorsi, e non pagati all' antecedente Rettore della Chiesa, appartengono, almeno secondo l' uso, e consuetudine, agl' eredi dello stesso Rettore defunto, e non al successore nel Benefizio; senza dubbio poi, se il predecessore aveva la facoltà di testare, o in altro modo disporre dei frutti del Benefizio (33).

(1) Si veda la *Ruota nostra* nella *decis.* 30. *num.* 43. *& seq. tom.* 7. *del Tesor. Ombros.*

(2) *Laterinen. Molendini* 29. *Sept.* 1756. *avanti l' Audit. Meoli nel Tesor. Ombros. tom.* 8. *dec.* 36. *num.* 4. E questa presunzione ha luogo ancora nei Beni enfiteutici delle Comunità. *ibid. num.* 5.

(3) La stessa *Laterinen. Molendini num.* 4. e la celebre *Decisione av. l' Avv. Baldese* nel *Tes. Ombros. tom.* 1. *dec.* 18. *num.* 1.

(4) *Mans. consult. forens.* 43. *num.* 11. e la detta *Decisione av. Baldese num.* 34.

(5) La *Ruota nostra* nell' *Anglarien. Contributionis* 22. *Junii* 1792. §. *Ciò non ostante av. l' Aud. Cercignani Relat.*

(6) *Mans. consult. forens.* 280. *num.* 12. *Zanch. de lesion. part.* 2. *cap.* 8. *num.* 132. *Thesaur dec. Pedemont.* 20. *num.* 8. *Rot. Rom. cor. Buratt dec.* 334 *num.* 2. la *Ruota nostra* nella *Florentina*, *seu Vallis Nebulæ Annui oneris, & relevationis* 17. *Maii* 1784. *art.* 1. *av. l' Audit. Vernaccini Relat.*

(7) *Rot. Rom. cor. Buratt dec.* 334. *num.* 19. e la citata *Laterinen Molendini av. l' Aud. Meoli num.* 4. *e seg.*

(8) La detta *Anglarien. Contributionis avanti l' Audit. Cercignani §. A tale oggetto e seg.*

(9) *Carocc. de locat & conduct. tit. de remiss. merced. quæst.* 8. *num.* 118. *Pacion. de locat. cap.* 151. *num.* 8.

(10) *Pacion. loc. cit. num.* 10.

(11) *Bartol. in Leg. Quicumque* 2. *in fin. Cod. de omn. agr. desert. Redoan. de reb. eccles non alienand. num.* 32. *pag.* 27. *Boer. dec* 50. *num.* 8. *Rot. Rom. in rec. dec.* 11. *num.* 5 *part.* 2.

(12) *Corn. cons.* 15. *per tot lib.* 4. *Fulgin. de jur. emphyt. quæst.* 3. *de solut. canon.* ove insegna che all' Enfiteuta competono maggiori diritti che all' Usufruttuario, avendo il primo l' utile dominio non estinguibile colla morte, e l' utile revindicazione, e il secondo il solo *jus utendi, & fruendi* estinguibile colla morte. *Pacion. de locat. & conduct. cap.* 51 *n.* 21. *& seq.* ove che l' opinione contraria all' aumento del canone per l' alluvione che procede nell' enfiteusi, e locazioni a lungo tempo, non procede nella semplice locazione. *Zanch. de lesion part.* 2. *cap.* 8. *num.* 150. *& seq. Ludovic. decis Perus.* 24. *Rot. Rom. cor. Coccin dec.* 1565. *num.* 9. *tom.* 3. *& cor. Falconer. de miscell. dec.* 75. *num.* 13 *et* 19.

(13) *De Luc. de emphyt. disc.* 54. *per tot.* pie-

namente la citata *Decisione av. Baldese* nel *Tes. Ombros. tom. 1. dec. 18. num. 52. & seq. Sarteanen. Reductionis canonis 10. Febr. 1782. av. l' Aud. Maccioni*, ove che nell' Enfiteusi onerosa, e correspettiva è dovuta una reduzione di canone proporzionata alla perdita parziale del Fondo; lo che non procede nella parziale perenzione de' soli frutti: E quando il canone è stato in questi convenuto, non può domandarsi la sua riduzione, perchè il loro prezzo siasi dipoi notabilmente accresciuto, *Piscien. Reductionis canonis 30. Maii 1775. av. l' Audit. Bernardino Buratti*.

Il Prelato, o altro Rettore Ecclesiastico non può diminuire il canone in pregiudizio del suo successore, *Bartol. in Auth. Qui rem sub num. 5. Cod. de sacros. Eccles. Fulgin. de jur. emphyt. tit. de solut. canon. quæst. 13. num. 23.*

(14) *Florentina, seu Vallis Nebulæ Annui oneris, & relevationis 17. Maii 1784. §. 48. av. Vernaccini Relat Florentina, seu Collen. Præt. reductionis canonis 10. Febr. 1790. av. l' Audit. Bargigli Sarchi*, ove che non compete reduzione di canone quando il Livellario sapeva, o poteva sapere il futuro aggravio, o diminuzione di rendita.

Rispetto ai Livelli di Comunità, e Luoghi pii laicali, non può domandarsi diminuzione, o defalco per qualunque caso, ed accidente fortuito, tanto pensato, che impensato, e non solito ad accadere, eccettuato il caso che perisse, o in tutto, o in parte la sostanza del Fondo, nel qual caso dovranno i Livellari conseguire una proporzionata diminuzione di canone relativa alla perdita dell' annua entrata, senza potere domandare rimborso, o restituzione di tutto, o parte del laudemio, quale sempre rimarrà nel dominio della

Comunità, o Luogo pio Padron diretto: Così si esprimono le *Istruzioni ai Magistrati delle Comunità del Distretto, e della Provincia Pisana del* 1774. *e* 1776. §. *VII.*

(15) Si veda la *Consultazione* del fu Sig *Avv. Attilio Maria Bruni*, cioè la sua *Secunda Juris in Florentina, seu Milianen. Solutionis canonum* in Causa *Nersi*, e *Ferretti*, e *Santi al* §. *Risoluta così, e seg.*

L' aumento considerabile del canone più che dal tempo può derivare dai bonificamenti, e dalla mutazione in meglio dello stato antico de' Beni enfiteutici, *Rot. post Fulgin. de jur. emphyt. decis.* 25. *num.* 8. *Florentina Emphyteusis* 18. *Jan.* 1771. §. *La prova av. l' Audit. Meoli.*

(16) *Mart. Med. decis. Senen. exam.* 12. *num.* 137. *Mans. consult. forens.* 281. *num.* 45. *& seq. tom.* 3.

(17) *Carol. Ant. De Luc. ad Gratian. discept* 557. *num.* 1. *Pacion. de locat. & conduct. cap.* 45 *num.* 32. *Zanch. de læsion. part.* 2. *cap.* 8. *Mart. Med. loc. cit. num.* 12. *cum seq. & num* 33.

(18) *Andreol. controv. for.* 379. *in fin. Mans. consult.* 28. *num.* 38. *tom.* 3. *Mart. Med. loc. cit. num.* 29. *et* 31.

(19) *Leg.* 1. *in fin. Cod. de jur. emphyt. Clar. lib.* 4. §. *Emphyteusis quæst.* 8. *num.* 8. *Pacion. de locat. cap.* 45. *num.* 40. *Zanch. de læsion. loc. cit. num.* 242. *& seq.* ove i concordanti. Qual danno si richieda per poter ottenere la remissione del canone, si veda la *Volaterrana Præt. Remissionis mercedis* 10. *Maii* 1749. *av. l' Audit. Bizzarrini*, e la *Florentina Indemnitatis* 29. *Aug.* 1753. *av. il Canc. Montordi*, nelle quali Decisioni fu denegata la remissione.

(20) Si vedano le *Istruzioni per li Notaj Art. V. §. 18.* e quanto si disse nell' Opuscolo alla *Sez. IX. e XII.*

(21) Le medesime *Istruzioni* nel luogo citato.

(22) *Ibid. §. 19.*

(23) Si veda l' Opuscolo *Sez. X. §. La nostra Legge, e seg.* Si veda la *Florentina Revisionis peritiæ 22. Sept. 1802. §. Or per fissare, e seg. av. l' Audit. Pietro Pardini Relat.* ove si accenna cosa debba valutarsi per ben fissare il canone nella nuova investitura.

(24) Le *Istruzioni per li Notaj* nel luogo citato §. 19. e la *Ruota nostra* nella *Florentina Emphyteusis quoad augumentum fundi 4. April. 1786. av. l' Audit. Brichieri Colombi Relat.* nelle *selectior. tom. 2. part. 1. dec. 34.* e nella *Camaldulen. Emphyteusis 14. Junii 1796. §. Ma a questo av. l' Audit. Cercignani*, ove si esclude il preteso aumento indiretto del canone, per giustificare il quale aumento è necessario il far constare mediante il confronto di tutti i patti convenuti nel primo contratto con quelli inseriti nel secondo, che la Manomorta per mezzo dell' ultimo contratto sia venuta a risentire un vantaggio maggiore di quel che si sarebbe potuta ripromettere in veduta dei miglioramenti preesistenti al tempo della Legge del 1769. *Ibid. §. Egualmente*. Vedasi la detta *Florentina Revisionis peritiæ av. l' Aud. Pardini*, ove che i miglioramenti estrinseci seguiti prima della Legge del 1769. consistono non solamente nelle nuove piantazioni, ma anche nella riproduzione delle piante perite per il freddo nei più grossi rami.

Si veda il nostro Opuscolo *Sez. XII. §. Sull' intelligenza*, e nella *not. 3. e 4.* ove si riporta il Sovrano Rescritto de' 3. Luglio 1777.

(25) *Corbul. de jur. emphyt. tit. de caus. priv. ob non solut canon. limit.* 15. ove al *num.* 7. avverte, che essendo stato semplicemente convenuto il pagamento del canone nella casa del Padron diretto, è in obbligo l' Enfiteuta di eseguire il pagamento nel luogo convenuto, benchè dopo la convenzione abbia lo stesso Padron diretto mutato il suo primo domicilio. Ciò per altro, io credo, che debba limitarsi quando la mutazione del domicilio riuscisse per la distanza del Paese troppo gravosa al Conduttore; dovendo in tali questioni regolarsi il Giudice colla dovuta equità.

(26) *De Luc. de emphyt. disc.* 48. ed altrove.

(27) *De Luc. de emphyt. disc.* 78. *num.* 3. la *Ruota nostra* nella *Piscien. Reductionis canonis* 30. *Maii* 1775. §. *E si adatta av. l' Audit. Buratti.*

(28) La stessa *Decisione* §. *Ma qualunque.*

(29) *Ibid.* §. *Del rimanente.*

(30) *Pacion. de locat. & conduct. cap.* 37. *n* 44.

(31) *Pacion. ibid. num.* 45. *& seqq Gratian. discept. for. cap.* 8. *num.* 9. Alcuni sono d' opinione, che sia permesso all' Enfiteuta di anticipare il canone per soli tre anni, *Pacion. loc. cit. num.* 49.

(32) *Scapucc. de singul. success. limit.* 21. *n.* 5. *Borgnin. Cavalc. dec.* 25. *num.* 4. *part.* 2. *Surd. decis.* 264. *num.* 28.

L' Enfiteuta, che per molti anni non pagò il canone convenuto in frumento, dee condannarsi o a consegnare tanto grano buono, e mercantile, oppure il di lui prezzo secondo il maggior suo costo che ebbe nel triennio, da computarsi dal giorno di ciaschedun pagamento. Si veda la *Volaterrana Frumenti de Incontris* 1. *Octob.* 1648. *av. l' Audit. Carlo Bianchelli Relat.*

(33) *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de solut. can. quæst.* 15 *per tot. & de laudem. quæst.* 28. la *Ruota nostra cor. Magon. dec.* 70. *num* 22.

Se l' Enfiteuta pretende, che dai libri della Chiesa Padrona diretta apparir possa il pagamento dei canoni, è tenuta all' esibizione dei medesimi libri, *Fulgin. de solut. canon. quæst.* 4. *num.* 6. E così è tenuto l' Enfiteuta verso il Padron diretto. *Molin. de contract disp.* 449. *Ricc. in prax. resolut.* 153. ove dell' istrumento di Livello.

Per i canoni decorsi dopo la morte del primo acquirente, compete l' ipoteca al Padron diretto dal dì dell' istrumento di Livello, nel quale vi era l' obbligo de' suoi Beni, fuori degl' enfiteutici, colla clausula „ *pro quibus &c.* „ Così decise il *Magistrato Supremo sotto dì 6. Luglio* 1691. in Causa *Creditori Bigazzi, e Monache di S. Miniato detto del Ceppo*: E nell' esazione dei canoni deve il Padron diretto esser preferito ai creditori anteriori dell' Enfiteuta, benchè muniti dell' espressa ipoteca, *Fulgin. de jur. emphyt. quæst.* 31. *de contract. emphyt. num.* 20. Su questa materia dell' ipoteca, e prelazione competente al Padron diretto per l' esazione dei canoni, si parlò più estesamente nell' Opuscolo *Sez. X. §. L' azione, e seg.* e può vedersi il *Salgad. labyr. credit. part.* 3. *cap.* 3. *num.* 87. *& seq.* ove avverte il Padron diretto a non pregiudicarsi nel suo credito privilegiato di canoni col presentarsi al concorso dei creditori dell' Enfiteuta, come qualunque altro estraneo creditore, giacchè verrebbe a confondere la sua azione con quella degli altri creditori, nè più gli competerebbe il privilegio della prelazione.

SEZIONE XI.

Della deduzione della sesta, e della quarta livellaria: Della lesione del contratto enfiteutico sì in rapporto alla persona del padron diretto, che a quella dell' enfiteuta; come ancora della lesione, che può aver luogo nella vendita fatta dall' enfiteuta dell' utile dominio; o della comodità di percipere i frutti.

Nel contratto di enfiteusi, come in tutti gli altri contratti correspettivi, può intervenire la lesione, ed in conseguenza aver luogo il rimedio della rescissione del contratto in forza della *Leg. 2. C. de rescind. vendit.*

Questa lesione può considerarsi o in rapporto alla persona del padron diretto, o in rapporto alla persona dell' enfiteuta.

Per misurar giustamente la lesione del padron diretto, fa d' uopo, allorchè manchi una certa, e giusta determinazione del canone, l' immaginare, e il distinguere tre specie, o quantità di canoni, diverse certamente fra loro, ma tut-

te tre non ingiuste. Il canone *sommo* consistente nel 4. per cento, il canone *infimo* consistente nel 2. per cento, e il canone *medio*, che sarebbe il 3. per cento.

Ciò posto, affinchè il padron diretto possa dirsi veramente leso, ed abbia in conseguenza il diritto alla rescissione del contratto enfiteutico, è necessario che la lesione si verifichi sotto la metà del giusto canone, e così bisogna che il canone convenuto sia minore almeno dell' 1. per cento, giacchè anche il canone del 2. per cento non è, come abbiamo avvertito, un canone ingiusto (1).

Quindi non sarebbe veramente lesivo un contratto livellario, nel quale fosse stato pattuito il canone di scudi 11. per un fondo, la di cui rendita ascendesse a scudi 42, e il canone infimo ragguagliato al 2. per cento, fosse perciò di scudi 21. Che anzi non potrebbe dirsi assolutamente lesivo un contratto, in cui fosse stato convenuto un canone assai minore, come, per esempio, di soli scudi 7. se dovesse pagarsi piuttosto in recognizione del dominio, che per interesse del padron diretto, e se inoltre potesse

controvertersi la verità della pretesa rendita del fondo concesso in enfitensi (2).

Questo per altro procede nelle enfiteusi laicali, non già nelle ecclesiastiche, nel'e quali, presciudendo dal caso, che i beni fossero in origine sterili, o di qualità appodiatizia, si ricerca certamente una minor lesione, mentre essendo l' enfiteusi una specie di alienazione, è necessario che sia utile alla Chiesa per poter essere approvata, o confermata dalla legittima autorità (3).

Ma poichè l' Imperator *Giustiniano* accordò nelle enfiteusi ecclesiastiche la diminuzione della sesta parte del vero fruttato per i casi fortuiti (4), quindi è che giusto, e non soggetto a verun' ombra di lesione, e d' ingiustizia dovrebbe dirsi un contratto enfiteutico, nel quale fossero stati convenuti, per esempio, scudi 10. di canone per un fondo che ne producesse 12, giacchè fatta la deduzione della sesta, che sono scudi 2. rimarrebbe appunto la somma di scudi 10. Vero è per altro, che anche per un canone assai minore si vedono concessi, e possono concedersi dalla Chiesa i fondi in enfiteusi, allorchè siano o sterili, o rovinosi, o di una qualità appodiatizia,

oppure aggravati di molti obblighi, e pesi, come abbiamo anche di sopra accennato (5).

Provata poi dalla Chiesa la lesione del contratto enfiteutico, non v' è dubbio, che questo sarebbe soggetto alla rescissione; Ma la Chiesa medesima non agisce regolarmente per la rescissione del contratto, ma agisce soltanto per la reduzione del canone alla giustizia, e all' ugnaglianza secondo l' equità, e il retto arbitrio del Giudice (6).

Parlando adesso della lesione in rapporto alla persona dell' enfiteuta o livellario, questa, tenuta sempre ferma la giustizia del canone, consiste, e si verifica allorchè l' enfiteuta sia aggravato oltre la metà del giusto canone; La qual metà secondo alcuni Dottori sarebbe, se il canone fosse stato convenuto in più di scudi 20 sopra un fondo che rendesse scudi 10. E secondo l' opinione di altri DD. sarebbe se fosse stato convenuto un canone di più di scudi 15. sopra un fondo, la di cui rendita consistesse in scudi 10. Ma di queste due opinioni la prima è la più ricevuta, vedendosi comunemente stabilito, che la lesione ecceder deve il doppio, e non la metà del giusto prezzo, e questo giusto prezzo, quando non sia fissato dalla Leg-

ge, o dal patto, può considerarsi, come si è accennato, o nel grado sommo, o nel grado infimo, o nel grado medio (7).

Ciò per altro sia detto più per dare una notizia di queste forensi questioni, che per costituire, e fissare una regola certa, e sicura per misurar la lesione nel contratto enfiteutico, mentre oggigiorno si tiene nei Tribunali l'opinione, che allora soltanto si dica leso l'enfiteuta, quando la rendita del fondo enfiteutico, detratte le spese, non serve per pagare il canone convenuto (8). E questa insufficienza di rendita al pagamento del canone desumer si deve non dai casi eventuali, ma dalla impotenza, e incapacità del fondo a render il frutto sufficiente al detto pagamento, non ostante una giusta, e adequata coltura, e amministrazione del fondo medesimo (9).

E generalmente parlando, per misurare, e determinare nel contratto enfiteutico la lesione, considerar si debbono i patti, le condizioni, e gli aggravj dello stesso contratto, sì in rapporto al padron diretto, che all' enfiteuta; la natura, e rendita del fondo livellario, la consuetudine del luogo, ed altre circostanze,

che influir possono per giudicar rettamente della giustizia, o ingiustizia del contratto, e della lesione dei contraenti (10).

Che se non trattisi di concessione enfiteutica fatta dal padron diretto all' enfiteuta, ma bensì di vendita, o cessione, che abbia fatto l' enfiteuta ad altra persona de' suoi diritti enfiteutici, o sia utile dominio, allora per misurare la lesione del contratto bisogna distinguere due casi, che sono fra loro sostanzialmente diversi. Il primo in cui sia stato distratto il fondo livellario, o ceduto il diritto enfiteutico; Il secondo in cui sia stata distratta, o ceduta la semplice comodità di percipere i frutti (11).

Nel primo caso per procedere alla liquidazione del prezzo del fondo enfiteutico, qualora manchi il decennio, o ventennio, che forma una prova diretta per saperne il valore, e rende inutile la perizia, che è un rimedio sussidiario (12), si stima il fondo come libero, e come per compra, e vendita, considerando la mediocrità del suo prodotto, e poi nel modo solito tenersi nelle vendite, si procede a detrarre tutti i pesi reali, e ordinarj, cioè l' importare del laudemio,

l' importare del capitale necessario per formare cogl' annui frutti la somma per il nuovo laudemio da pagarsi all' estinzione della linea investita; l' importare del fondo dell' annuo canone; l' importare della gabella, e di altri pesi, e aggravj del contratto, e su quel che rimane si detrae la *quarta* parte per ragione del dominio diretto, che resta presso il locatore, e a motivo del quale và incontro il compratore dell' enfiteusi al pericolo della devoluzione de' beni enfiteutici al padron diretto o per anticipata estinzione di linea, o per canoni non soluti, o per altre cause di caducità. E questa è la massima, e la pratica introdotta fin dell' anno 1779. nei Tribunali di Toscana (13).

E siccome questa *quarta* livellaria non è totalmente fondata nel complesso dei diritti, che competono al padron diretto, ma è fondata ancora in una compensazione dei pericoli, ai quali è soggetto il fondo livellare in mano dell' enfiteuta, così quanto è congruo, che non debba farsene conto per determinare il valore del dominio diretto nei casi di *affrancazione*, ne' quali cessa qualunque

pericolo, ed ogni distinzione di dominio utile, e diretto, che vanno insieme a riunirsi, altrettanto è ragionevole, che una tal detrazione della *quarta* livellaria si faccia a favore del compratore, o altro alienatario nei casi di vendita, o di altra alienazione dell' enfiteusi, per il pericolo, come abbiamo detto, sempre inerente alla natura de' beni enfiteutici della loro devoluzione al padron diretto (14).

Per determinare il vero, e giusto prezzo di questa vendita, o cessione dell' enfiteusi, ed escludere la lesione da un tal contratto, entrar debbono in calcolo, come si è detto, anche i patti, le condizioni, e gli aggravj, ai quali deve soggiacere o il venditore, o il compratore delle ragioni livellarie. Quindi calcolar si deve il patto apposto a favore del venditore di poter redimere il fondo enfiteutico venduto, il qual patto, se sia senza alcuna prefinizione di termine, suol considerarsi nella terza, o quarta parte del prezzo, secondo il retto, e prudente arbitrio del Giudice (15). Come ancora calcolar si deve il patto favorevole al venditore, o cedente, di non poter esser rimosso senza giusti motivi dalla colonia

del predio venduto, o ceduto, il qual patto, usando del più discreto arbitrio non è valutabile meno dell' ottava parte (16).

All' effetto poi di escluder la lesione da questo medesimo contratto della vendita, o cessione delle ragioni livellarie, non può il compratore, e cessionario pretender che si detragga il piccolo laudemio, quando questo fu pagato dal venditore, o cedente al padron diretto: Non può neppur pretendere che si detragga la spesa dei conci necessarj per la coltivazione, quando nel predio enfiteutico vi sono bestiami, e praterie, e non vi è stato l' uso di comprare il concime; Nemmeno può pretendere di detrarre le somministrazioni, e prestanze da farsi annualmente al colono, quando il fruttato è capace di alimentare la famiglia colonica senza bisogno delle sovvenzioni del proprietario, e quando questi può rimborsarsi, o nella raccolta, o col mezzo delle opere dello stesso colono (17).

Nel secondo caso poi di alienazione della sola comodità di percipere i frutti, essendo questi per propria natura soggetti a tante calamità, che ne possano dimi-

nuire considerabilmente il quantitativo, tutte le volte che il ragguaglio del prodotto non venga formato sulla rendita almeno di un ventennio, nel corso del quale può presumersi che siano accaduti tutti i casi, e pericoli della diminuzione dei frutti, si rende giusto, e conveniente, che dal total prezzo della comodità di percipere i frutti, che formano il soggetto del contratto, si detragga la sesta livellaria a forma dell' *Auth. Perpetua Cod. de Sacros. Eccles.*, e che questa detrazione si faccia prima di detrarre il canone, cioè sulla totalità del prodotto, per l' evidente ragione, che la *sesta* riguarda tanto quella porzione di frutti, che sopravanza al fondo del canone, quanto l' altra che al canone medesimo è correspettiva (18).

Questa comodità di percipere i frutti essendo come tutte le altre cose, commerciabile, e vendibile, non vi è dubbio, che ammette anch' essa la lesione, e può in conseguenza rescindersi la di lei vendita, o cessione, qualora considerate le convenzioni, i patti, gli obblighi, e i pesi del contratto, si ravvisi, che il venditore, o cedente, oppure il compra-

tore, o cessionario siano veramente rimasti lesi atteso il prezzo non giusto, e consueto, ma ingiusto, e straordinario (19).

(1) *Zanch. de lesion. part.* 2. *cap.* 8. *num.* 54. *& seqq.*

(2) Il medesimo *Zanch.* nel luogo citato *num.* 5. *& seq.* e la *Rota Rom.* nella *Nepesina Reintegrationis* 26. *Junii* 1750. §. 6. *et* 7. *cor. De Vais*, confermata *sotto dì* 30. *Apr.* 1751. §. *fin. cor. eod.*

(3) *Piton. discept. Eccles.* 153. *num.* 39. *& seq. tom.* 4. *De Luca de alienat. disc.* 14. *num.* 8. *Rota Rom. in rec. decis.* 36. *num.* 13. *part.* 7. Si veda quanto si è detto nella *Sezione III.*

(4) *Authentica Perpetua Cod. de sacros. Eccles.* La detrazione della *sesta* venne permessa, ma non prescritta dalle Leggi nelle Enfiteusi Ecclesiastiche, *Romana Associationis* 5. *Junii* 1771. §. 12. *coram Origo.*

(5) *Fachin cons.* 51. *num.* 3. *& seq. lib.* 3. *Altograd. cons.* 28. *n.* 16. *lib.* 1. *Zanch. de lesion. d. part.* 2. *cap.* 8. *num.* 74. *& seq. Carol. Ant. De Luca ad Franch. dec.* 235. *num.* 5. Se il Fondo enfiteutico ecclesiastico fosse d' un gran valore, ma di poco fruttato, come succede ne' Fondi urbani, o suburbani, allora la giustizia del canone non dovrebbe desumersi dalla rendita del Fondo, ma dovrebbe piuttosto ragguagliarsi alla ragione del cinque per cento, come rilevasi dall' *Auth. de non alien. aut permut.* §. *Quia vero Leonis circa fin. Glossa in Auth. Perpetua verb. justa Cod. de sacros. Eccles. Zanch. de lesion. loc. cit. num.* 77. *& seq.*

Rota Rom. cor. Emerix jun. dec. 1130. *num.* 6.

(6) *Gratian. discept. for. cap.* 242. *num.* 25. *Zanch. ibidem num.* 80 *& seq.*

(7) *Mans. consult for.* 616. *num.* 15. *tom.* 7. *Constantin. ad Statut. Urb annotat.* 46. *num.* 162. *Zanch. loc. cit num.* 90. *& seq. Rota Rom. coram Emerix jun. dec.* 1130. *num.* 3. Su questa controversia forense può vedersi la Consultazione dell' Avvocato Romano *Ferdinando Valenti* nella *Florentina Præt. Lesionis*, che principia „*Quamquam*, e l' altra Consultazione del celebre Professore di Giurisprudenza *Giuseppe Averani* nella *Florentina Præt. Lesionis* in Causa *Gabburri*, ove che la lesione deve eccedere il doppio del giusto prezzo, e non la metà.

(8) *Valasc. de jur. emphyt. quæst.* 27. *num.* 4. *Rota Rom. cor. Lancetta dec.* 250. *num.* 6. *& dec.* 398. *num.* 5.

(9) *Zanch. de lesion loc. cit. num.* 94. *& seq. Rota Rom. dec.* 1230. *num.* 43. *& seq. cor. Emerix jun. & in Nullius, seu Carrarien. Contractuum* 29. *Sept.* 1756. §. 10. *cor Card. Bussio, & in eiusdem confirmat.* 6. *Junii* 1757. §. 9. *cor. eod.*

(10) *De Luca de alienat. disc.* 1. *num.* 48. *Fontanell. de pact. nupt. claus.* 4. *gloss.* 18. *part.* 1. *n.* 88. *Zanch. loc. cit. num.* 161. *& seq. Rota Rom. in d. Nullius, seu Carrarien. Contractuum, & in eius confirmat. cor. Bussio*, ove all' effetto di stabilire il prezzo dell' Enfiteusi, e misurarne la lesione, si tratta della deduzione dell' onere del canone, previa la stima del nudo suolo; della deduzione dell' onere consistente in ciò che paga l' Enfiteuta per il primo ingresso, o sia entratura; e dell' onere del laudemio. Si veda su questa materia lo *Zanch.* nel luogo citato ove al *num.* 180. *& seq*

parla ancora dell' onere, o sia patto della caducità, o proibizione dell' alienazione; e al *num.* 156. *& seq.* parla della questione, se possa dal Padron diretto intentarsi la lesione, se l' Enfiteuta abbia scoperto nel Fondo qualche ricca miniera, o tesoro, che accresca notabilmente la di lui stima, e rendita: Sopra di che si veda ciò che abbiamo detto nella precedente *Sezione VI. §. E poichè.*

Quella somma che paga l' Enfiteuta per il primo ingresso, o sia entratura deve computarsi per determinar la lesione quando è stata convertita in utilità del Padron diretto, o laico, o ecclesiastico, che ha fatta la concessione enfiteutica, non già se questa sia stata fatta da chi non era il vero Padron diretto, come sarebbe il Prelato, o il Rettore, *Zanch. d. tract. part* 2. *cap.* 8. *num.* 159 *& seqq.*

(11) Vedasi il mio *Opuscolo* alla *Sezione XI. §. Conviene.*

(12) La *Ruota nostra* nella *Vici Pisani Cessionis Emphytcusis quoad enormissimam læsionem*, 29. *Aug.* 1798. *§. Il decennio av. l' Aud. Brichieri Colombi Relat.*

(13) Come ne fanno fede le Decisioni in *Pisana Bonorum super pretii liquidatione* 11. *Maii* 1779 *av. l' Audit. Cosimo Ulivelli* confermata dal *Secondo Turno Rotale sotto dì* 24. *Agosto* 1779. nella *Praten. Transactionis quoad læsionem* 29 *Sept.* 1787. *av. l' Aud. Gio. Benedetto Brichieri Colombi*, nella *Praten. Transactionis, & Læsionis* 28. *Sept.* 1792. *§. Fatte queste av. l' Audit. Antonio Cercignani Relat.* nella *Montis Sancti Sabini Præt. Læsionis* 6. *Sept.* 1797. *§.* 16. *av. l' Audit. Bartolommeo Raffaelli Relat.* nella *Vallis Arni superioris Nullita-*

tis Contractus 15. *Julii* 1801. §. *E tanto più, av. gl' Auditori Angiolo Felici, e Niccolò Salvetti Rel.* ove fu giudicato per la lesione enormissima, e per la restituzione del fondo, e dei frutti percetti dal Cessionario; E per tacere di altre Decisioni, nella *Sancti Joannis Vallis Arni superioris Cessionis Emphyteusis quoad prætensam lesionem* 16. *Junii* 1802 *av. l' Audit. Vincenzio Sermolli Relat.*

(14) La citata *Decisione* in *Montis Sancti Sabini Præt. Lesionis* 6. *Sept.* 1797. §. 16. *av. l' Audit. Raffaelli.*

(15) La detta *Decisione* dell' *Audit. Sermolli* in *Sancti Joannis Vallis Arni superioris Cessionis Emphyteusis &c.* §. *Nè poteva in fin.*

(16) La medesima *Decisione av. l' Audit. Sermolli nel* §. *Perlochè.*

(17) *Vici Pisani Cessionis Emphyteusis quoad enormissimam lesionem* 29. *Aug.* 1798. §. *Tale era e seg. av. l' Audit. Brichieri Colombi Relat.* ove si tratta della lesione enormissima sofferta dal Cedente le ragioni livellarie, la quale viene maggiormente a verificarsi per non essere stata considerata l' attività, e la potenza del Fondo ceduto a rendere un frutto maggiore di quello risultante dalla stima dei Periti, che non l' ebbero in considerazione; *Ibid.* §. *Ma infruttuosamente.* E la confermatoria in *Vici Pisani Nullitatis Cessionis Emphyteusis del dì* 21. *Settemb.* 1799. *av. l' Aud. Angiolo Felici Relat.* ove si parla dell' enormissima lesione, e della falsa causa della cessione, per aver supposto il Cedente essergli l' Enfiteusi più dannosa, che utile.

(18) *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de solut. can. quæst.* 1. *num.* 100. *Zanch. de lesion. part.* 1. *cap.* 7. *num.* 103. *& part.* 2. *cap.* 8. *num.* 70. *& seq.*

& num. 167. *& seq.* la *Ruota nostra* nella *Praten. Transactionis, & Lesionis* 28. *Sept.* 1792. §. *Laddove av. l' Audit. Cercignani Relat.* Su questa detrazione della sesta, quando possa dirsi detratta dai Periti, benchè non ne sia fatta parola nella stima, si veda la *Decisione* degl' *Auditori Felici*, e *Salvetti* nella *Vallis Arni superioris Nullitatis Contractus* 15. *Julii* 1801. §. *Siccome poi e seg.*

(19) *De Luca de alienat. disp.* 1. *num.* 141. *& disc.* 12. *num.* 13. *Hermosill. ad Lopez gloss.* 6. *Leg.* 56. *num.* 134. *tit.* 5. *part.* 5. *tom.* 2. *Zanch. de lesion. part.* 2. *cap.* 1. *num.* 27. *& seq. Constant. ad Stat. Urb. annot.* 46. *num.* 227. *Rota Rom. cor. Dunozzet. sen. dec.* 127. *num.* 1. *et* 2.

SEZIONE XII.

Dei miglioramenti, ed accrescimenti; delle loro diverse specie; Della loro liquidazione, e refezione; e quando si devolvano, o nò al padron diretto tanto a forma del jus civile, che secondo le nostre Leggi d' Ammortizzazione.

I MIGLIORAMENTI del fondo enfiteutico possono essere, o *naturali*, o *industriali*, o *civili*.

I naturali sono quelli che vengono prodotti dalla sola opera della natura senza il concorso di alcun fatto, o indu-

stria dell' enfiteuta, o conduttore a lungo tempo, come sono le alluvioni, o altri naturali accrescimenti del fondo; E questi miglioramenti durante l' enfiteusi si acquistano al padron diretto per ciò che riguarda la proprietà, e per ciò che riguarda l' usufrutto si acquistano al padrone dell' utilità, vale a dire all' enfiteuta, o conduttore a lungo tempo (1).

Gl' industriali sono quelli, che procedono principalmente dall' opera, dall' industria, e dalla spesa dell' enfiteuta, o conduttore a lungo tempo, come sono le fabbriche, gli argini, i fossi, le piantazioni di alberi, ed altre simili opere, e lavori.

Questi miglioramenti industriali possono distinguersi in *necessarj*, in *utili*, e in *volontarj*, o sia *voluttuosi*.

I necessarj consistono nel risarcire, o restaurare le fabbriche minaccianti rovina, dare lo scolo all' acque stagnanti, il sostituire nuove piante alle vecchie cadenti, e fare altre simili cose, senza le quali il fondo o in tutto, o in parte anderebbe in rovina. E questi miglioramenti se riguardino la perpetua, o diuturna utilità del fondo, possono dall' enfiteuta,

o altro padrone dell' utilità, dedursi, e ripetersi (2); o esso sia possessore di buona, oppur di mala fede, giacchè anche il possessor di mala fede può dedurre, o ripetere le spese necessarie (3). Se poi questi miglioramenti non riguardano la perpetua, o diuturna utilità del fondo enfiteutico, ma solamente il comodo del migliorante durante il tempo della conduzione, in tal caso non si deducono, ma si compensano coi frutti (4).

I miglioramenti utili sono quelli, che vengono fatti senza una preesistente necessità, e che consistono nel costruire nuove fabbriche, e lavori, che non ricevono dal terreno incremento veruno, e questi miglioramenti possono dedursi dall' enfiteuta, o dal possessore di buona fede, ogniqualvolta il padron diretto, o locatore era per farli; che se non gli averebbe fatti, il migliorante può dedurli, e ripeterli, se il padron diretto sia ricco; che se non sia tale, ma povero, in tal caso è permesso al migliorante il separare, e prendere per se tali miglioramenti (5); Massimamente quando potessero separarsi dal fondo senza alcuna sua deteriorazione, come accaderebbe se l'en-

fiteuta, o conduttore avesse comprato un fondo confinante al predio enfiteutico per sua maggior comodità (6).

Se poi i miglioramenti utili fatti nel fondo enfiteutico siano tali da ricevere dal terreno il loro incremento, e da restare ad esso uniti, e congiunti, come sarebbe il piantare degl' alberi, le di cui radici vengono ad unirsi al terreno in virtù del suo nutritivo umore, e lo stercorare i campi, e renderli più fruttiferi, ed ubertosi con utili piantazioni, in tal caso il migliorante, o esso sia un enfiteuta, o un conduttore a lungo tempo, ha il diritto di dedurre, ed esser pagato di tali spese fatte in perpetua, o diuturna utilità del fondo, massimamente se il padron diretto fosse la Chiesa, la quale per esser cultrice della giustizia, e dell' equità, non deve tollerare la propria locupletazione con altrui danno (7).

Che se i miglioramenti fossero meramente volontarj, o voluttuosi, come giardini, fontane, ed altri simili lavori, ed ornamenti, allora non potrebbe l' enfiteuta, o conduttore dedurli, e pretenderne il pagamento, ma gli sarebbe soltanto permesso di abraderli, e toglierli

senza deteriorazione del fondo. Qualora per altro il padron diretto era per fare questi voluttuosi miglioramenti, oppure che egli fosse per vendere a qualcuno il fondo così migliorato, ed abbellito, in questi, ed altri simili casi sarebbe tenuto a bonificar tali miglioramenti benchè volontarj, e voluttuosi, all' enfiteuta, o conduttore migliorante (8).

Seguitando la distinzione a principio proposta, i miglioramenti *civili* si dicono quelli che si acquistano al fondo mediante la sola industria dell' uomo senza alcuna opera della natura, a somiglianza dei frutti civili, nei quali la sola industria interviene; e tali miglioramenti consistono, per esempio, nelle servitù, nelle giurisdizioni, ed in altri diritti incorporei inseparabili dal suolo, procurati, ed acquistati mediante le spese dell' enfiteuta, o conduttore; E tali spese, e miglioramenti qualora siano o necessarj, o utili debbono restituirsi, o pagarsi dal padron diretto all' enfiteuta, o ai di lui eredi (9).

Qualche Forense (10) ha fatta la distinzione fra i *miglioramenti*, e gl' *aumenti*, per la ragione, che i primi non

ampliano la cosa migliorata, come fanno i secondi che la rendono più estesa; ma questa distinzione non sembra certamente vera, giacchè contemplando fisicamente l' intrinseca natura dei miglioramenti, questi in sostanza consistono, e si risolvono in un vero, e proprio aumento del fondo, prodotto, o da cause naturali, o industriali, o civili. Bensì i miglioramenti sono diversi dai *risarcimenti*, mentre questi in altro non consistono se non se in una surroga ai danni che nel fondo sono accaduti (11).

Non essendovi pertanto sostanzial differenza fra i miglioramenti, e gli aumenti, ne segue che il patto stipulato nell' istrumento di enfiteusi della reversione al padron diretto dei miglioramenti, si estende a comprendere anche gli aumenti (12).

Nè a questa intelligenza si oppone la nostra Legge de' 2. Marzo 1769. dichiarando essa al §. 19. che tanto i miglioramenti, quanto gli accrescimenti, fatti per altro nel fondo enfiteutico prima della di lei promulgazione, si devolvano senza distinzione a favore delle Manimorte padrone dirette, e così spiegano

ancora le *Istruzioni date ai Notaj* in schiarimento di detta Legge, esprimendosi esse nell' *Art. V.* §. 18. in questa forma „ ivi „ *E benchè la Legge dica accrescimenti di qualunque genere, aggiunge per altro „ i quali venissero fatti „ il che indica propriamente il fatto dell' uomo, e perciò contiene ogni, e qualunque genere di miglioramenti, ed accrescimenti industriali, e misti* „ Onde e per la lettera della Legge, e per la spiegazione datale nelle *Istruzioni*, egli è certo, e indubitato, che la mente del Supremo Legislatore fu di comprendere nella disposizione della Legge la reversione a favore delle Manimotte non meno dei miglioramenti, che degli aumenti, o accrescimenti del fondo livellario, o siano questi fatti dall' uomo, o prodotti dalla natura, purchè siano essi seguiti avanti la detta Legge del 1769. (13)

Ma non è così dei miglioramenti, e aumenti seguiti nel fondo livellario dopo la pubblicazione della medesima Legge. Questi, a differenza degli altri, sono per disposizione della stessa Legge al §. XVIII nel patrimonio libero dell' enfiteuta, e suscettibili di tutti i vincoli di ragione

permessi, non ostante il patto, che finita l' enfiteusi debbano devolversi al padron diretto, e non ostante qualunque altro patto, e convenzione che venisse stipulata in contrario. E perciò se l' enfiteuta proceda all' alienazione del livello, passano senza dubbio nell' alienatario qualora siano stati giustificati (14).

Vero è però, che sebbene la detta Legge dichiari che i miglioramenti, ed accrescimenti fatti nei beni enfiteutici dopo la sua pubblicazione, siano nel patrimonio libero dell' enfiteuta, e suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi, ciò non ostante è stato deciso dai nostri Tribunali, ed è oramai sicura la massima, che i detti miglioramenti, ed accrescimenti quanto al dominio utile appartengono all' enfiteuta durante la concessione; a concessione poi finita appartengono nella loro sostanza alla Manomorta padrona diretta, essendo questa soltanto debitrice al migliorante, o suo erede del loro prezzo; E ciò per la ragione stabilmente fondata su i principj naturali, e civili, che i miglioramenti cedono al fondo, e fanno con esso un sol corpo, e non già il fondo cede ai miglioramen-

ti (15). Ai quali principj non può aver derogato la precitata Legge del 1769, e neppure può aver proibito l' acquisto di tali miglioramenti, e accrescimenti, considerati come specie, e sostanza inseparabile dal suolo, alle Manimorte padrone dirette, essendo queste obbligate a restituire all' enfiteuta migliorante, o suo erede una somma equivalente a tali miglioramenti, talchè viene anche a cessare quel vero acquisto, ed ammortizzazione di beni, a cui la menzionata Legge si oppone (16).

Questi miglioramenti, e accrescimenti, che la Legge vuole, che siano sempre nel patrimonio libero dell' enfiteuta, appartengono certamente alla classe dei miglioramenti, e accrescimenti *industriali*, *e misti*, giacchè la Legge stessa si esprime che devono esser *fatti* dall' enfiteuta, il che indica propriamente il *fatto dell' uomo*. Ma gli accrescimenti, ed accessioni per modo originario, e non derivativo, le quali sono meramente naturali, e non fatte per opera dell' uomo, per esempio, le alluvioni non sono contenute nelle nostre Leggi d' Ammortizzazione, e perciò vengono rilasciate alla

disposizione del jus comune, come si esprimono le citate *Istruzioni per li Notaj all' Art. V.* §. 18.

Quindi parrebbe, che tali accrescimenti, ed accessioni meramente naturali dovessero durante l' investitura godersi dall' enfiteuta, al quale siccome spetta ogni danno o latente, o patente, così spettar deve ogni aumento o latente, o patente del fondo enfiteutico (17). Ma terminata l' investitura, e fattosi luogo alla devoluzione de' beni livellarj alla Manomorta padrona diretta, non sembra coerente ai principj del Diritto civile, (salva sempre la disposizione, e l' interpetrazione delle nostre Leggi, alla quale intendo di rimettermi) che essa sia tenuta a rimborsare di tali accessioni *meramente naturali* l' enfiteuta, o il suo erede, che niente coll' opera loro, e colla loro spesa hanno contribuito a porle in essere; Come pure non sembra conforme ai principj del Diritto civile, che la Manomorta debba al termine dell' investitura pagare all' enfiteuta, o suo erede quegl' aumenti *intrinseci*, che il fondo livellario avesse acquistati per solo benefizio del tempo, e dei migliori politici

regolamenti, come è successo presso di noi in virtù delle provide Leggi che favoriscono l' Agricoltura, e il Commercio. Infatti gli aumenti intrinseci, a differenza degli estrinseci, consistenti nei bonificamenti fatti dall' uomo, spettano a quello, in cui unicamente risiede la proprietà, e il dominio del fondo (18).

Da tutto ciò sembra che possa concludersi, che il patto stipulato della reversione del fondo enfiteutico alla Manomorta padrona diretta con tutti i miglioramenti, può essere operativo, ed efficace rispetto ai miglioramenti, ed accrescimenti naturali, intrinseci, industriali, e misti seguiti dal giorno del contratto fino alla pubblicazione della Legge del 1769. può essere ancora operativo, ed efficace, come è stato qualche volta opinato, rispetto agl' aumenti meramente naturali, e ai miglioramenti intrinseci seguiti dal giorno della Legge fino al termine dell' enfiteusi; Sebbene a questa proposizione pare che faccia ostacolo la detta Legge, la quale vuole, che i miglioramenti, e accrescimenti di *qualunque genere* fatti dopo la sua pubblicazione *siano sempre nel patrimonio libero dell' enfiteuta*;

Onde in ciò mi rimetto all' uso, e consuetudine, e a quanto ho accennato nelle *Sezioni precedenti IX. e X.* Rispetto poi ai miglioramenti, e accrescimenti seguiti per opera, e fatto dell' uomo dopo la Legge, non può essere operativo, ed efficace un tal patto, se non per la reversione di questi miglioramenti, e accrescimenti in natura soltanto, ed in specie, coll' obbligo alla Manomorta di pagarne il prezzo all' enfiteuta, o ad altri subentrati ne' suoi diritti, come parimente ho accennato nelle precedenti *Sezioni IX. e X.*

Prescindendo dalle nostre Leggi di Ammortizzazione, il patto della devoluzione del fondo enfiteutico al padron diretto con tutti i miglioramenti anche di gran valore dopo esser terminata l' enfiteusi, è suscettibile di due interpetrazioni. La prima che debbano tali miglioramenti acquistarsi dal padron diretto, ma con doverne pagare il prezzo all' enfiteuta, o suo erede; La seconda che debbono al medesimo padron diretto acquistarsi liberamente senza alcuna refusione di prezzo. La prima intelligenza procede nelle locazioni, o enfiteusi improprie,

nelle quali si paga un canone o eguale, o poco inferiore ai frutti del fondo: La seconda può aver luogo nelle vere, e proprie enfiteusi, nelle quali pagandosi un canone tenue assai minore dei frutti del fondo, può credersi apposto come parte di prezzo il patto della reversione del fondo medesimo con tutti i miglioramenti anche insigni. Ma questo patto quando è stato concepito semplicemente, cioè senza l' espressa promessa di fare tali miglioramenti, non obbliga l' enfiteuta, ed è in suo libero arbitrio di farli, o non farli, e perciò come dipendenti dalla sua mera volontà non possono considerarsi come parte di prezzo della concessione enfiteutica (19).

Prescindendo ancora dalle nostre Leggi d' Ammortizzazione, quando vi sia questo patto della devoluzione dei miglioramenti anche grandiosi al padron diretto, quelli che far si dovevano per legge del contratto non passano, durante l' investitura, nell' erede del migliorante, ma bensì nell' ulteriore investito; Di quelli poi unicamente dipendenti dall' arbitrio del migliorante, devesi il valore, o prezzo rifondere ai di lui eredi da chi-

unque acquista il livello, computato il pericolo più, o meno grande, della devoluzione al padron diretto di questi volontarj miglioramenti, i quali restano, è vero, nel patrimonio dell' enfiteuta, ed appartengono ai di lui eredi, e creditori, ma non perpetuamente, ed irrevocabilmente, bensì risolubilmente fino a tanto, cioè, che non si verifica il caso della pattuita devoluzione (20).

Stante il medesimo patto della reversione al padron diretto di tutti i miglioramenti, resta l' enfiteuta privato dei miglioramenti, anche insigni, e grandiosi, a differenza del caso, in cui nel patto della reversione manchino espressioni generali comprensive di tutti i miglioramenti, mentre allora la caducità non porta seco se non la privazione dei miglioramenti, che sono di tenue spesa, e secondo la natura del fondo livellario (21). E il patto della reversione con tutti i miglioramenti anche grandiosi, ed eccessivi, investe, quando manchi una contraria espressa dichiarazione, tanto il caso della caducità colposa, quanto il caso della terminazione dell' enfiteusi, massimamente essendovi delle parole, che ad

ambedue questi casi si riferiscano (22).

Per ciò poi che riguarda la liquidazione, e refezione dei miglioramenti, la regola legale è la seguente. I miglioramenti *necessarj* sono refettibili in quella somma, che si prova essere stata spesa nei medesimi. I miglioramenti *utili* sono refettibili nella somma minore fra lo speso, e il migliorato, avendone il debitore l' elezione. I miglioramenti *voluttuosi* non si pagano, ma possono togliersi senza danno della cosa migliorata; ma se questi miglioramenti aumentino il prezzo, e la rendita del fondo, come succede allorchè son fatti nelle case destinate a locarsi, allora sono essi pure refettibili a somiglianza dei miglioramenti utili, nella minor somma fra lo speso, e il migliorato; Concorrendo specialmente la circostanza di essere stata erogata nei medesimi una non piccola somma col consenso, e permissione del locatore (23).

Devesi per altro provare dal migliorante, anche secondo il disposto delle Leggi Romane, lo stato antico, e moderno del fondo insieme collo speso, e il migliorato, esclusa qualunque inutile voluttuosità, e ciò all' effetto che il padro-

ne del fondo medesimo abbia la notizia, e la libertà di rifare al migliorante il meno fra la quantità dello speso, e la quantità del migliorato (24); E nel dubbio si presume che tanto sia lo speso, quanto il migliorato (25).

(1) *Bero quæst.* 96. *in princ. Natt. cons.* 601. *num.* 5. *lib.* 3. *Ludovic. decis. Perus.* 24. *num.* 2. *& seq.* Alcuni però dicono, che tali miglioramenti naturali spettano al Vassallo, o sia al Padrone dell' utilità, e all' Enfiteuta, *Bero d. quæst.* 96. *num.* 2. Si veda la citata *dec.* 24. *num.* 4. *cor. Ludovic.* e la *decis.* 4. *num.* 9. *& seq. part.* 19. *tom.* 1. *recent.*

L' alluvione succede non tanto per accrescimento, quanto per decremento, vale a dire, non tanto, se il Fiume, o Lago ponga, ed aggiunga, quanto se a poco a poco decresca, e retroceda, *Rota Rom. in recent. decis.* 202. *num.* 8. *part.* 15. *Senen. Alluvionis* 29. *Julii* 1699. §. *E quanto av. l' Audit. Andrea Farsetti.*

(2) *Leg.* 3. §. *Generaliter ff. de impens. in reb. dotal. fact. Boer. dec.* 44. *num.* 7. *Ludovic. d. dec. num.* 8. ove che il miglioramento allora si dice a perpetua utilità, quando la qualità della cosa è mutata, e la sua bontà accresciuta.

I miglioramenti fatti dall' Enfiteuta, o Conduttore a lungo tempo, a differenza di quelli fatti dal Conduttore a' breve tempo, si considerano come stabili, e compete sopra di essi l' immissione all' Enfiteuta, essendo questi, benchè resolubil-

mente Padrone, *Pacion. de locat. & conduct. cap.* 34. §. 3. *num.* 76. *& seq. Florentina Fideicommissi de Oricellariis & Immissionis* 10 *Martii* 1775. §. 83. *in fin. av. l' Audit. Maccioni Relat.*

(3) *Leg. Domum Cod. de rei vindicat. & Leg. Plane ff. de petit. hæred. Ludovic. d. dec. num.* 13. Al Conduttore migliorante compete il diritto di ripetere l' importare dei miglioramenti necessarj, ed utili, che ha fatti nel Fondo locatogli, *Leg. Dominus* 57. §. *In conducto ff. locat.* avendo a tale effetto l' azione *ex conducto*, e ancora l' azione *negociorum gestorum*, e competendogli inoltre per il suo rimborso la ritenzione non solo del canone, a forma del Testo nella *Leg. Colonus* 63. *ff. locat.* ma ancora dello stesso Fondo migliorato, *Pacion. de locat. cap.* 34. §. 3. *num.* 49. *& seq.* Vedasi la *Florentina Melioramentorum* 20. *August.* 1779. §. *Passando, e seg. av. l' Audit. Giuseppe Vinci.*

Al Conduttore, e non al Locatore spettar dee la percezione dei frutti derivanti dai miglioramenti stati fatti nel Fondo locato dallo stesso Conduttore, *Pisana Melioramentorum, & Fructuum* 29. *Sept.* 1758. *sez.* 2. §. 52. *e seg.* e §. 60. *av. gli Auditori Bizzarrini, Baldigiani, e Soldani Benzi.*

(4) *Dict. Leg.* 3. *in fin. ff. de impens. in reb. dot. fact. & in Leg. Fructus ibiq. glos. in verb. impensarum ff. eod. tit. Roland. cons.* 28. *num.* 20. *lib.* 1. *Ludovic. d. dec. num.* 12.

(5) *Leg. Quod dicitur* §. *Utiles, & Leg. Utilium ff. de impens. in reb. dotal. fact. Bartol. in Leg. In fundo num.* 7. *et* 8. *ff. de rei vindic. Boer. decis.* 44. *num.* 8. *Ludovic. ibid. num.* 14. *et* 15. ove che se il Padron diretto fosse ricco, e volesse pagar la stima dei miglioramenti, non si do-

vrebbe stimar l' Edifizio come intiero, e incorrotto, ma come varrebbero i materiali da esso separati.

(6) *Leg. Predii Balneas cum seq. ff. de legat.* 3. *Bero d. quæst.* 96. *num.* 4. *idem Ludovic. d. dec.* 24. *num.* 17.

Le piccole spese, e i piccoli miglioramenti non si ripetono, quantunque fossero stati fatti in un Fondo sterile, e infruttifero, *Florentina, seu Pisana Immissionis* 29. *Sept.* 1769. §. 78. *av. l' Aud. Ulivelli.*

(7) *Bero quæst.* 19. *Jul. Clar. in lib.* 4. *sentent.* §. *Emphyteusis quæst.* 45. *Ludovic. ibid. num.* 18. *& seq.* ove meritamente rigettasi l' opinione del *Bartolo in d. Leg. In fundo ff. de rei vindic. num* 8. il quale sostiene che risperto a questi miglioramenti anche il possessor di buona fede non possa dedurli, ma debba compensarli coi frutti. Di tali miglioramenti utili consistenti in piantazioni di viti, ulivi, e altri utili alberi, è tenuto il Padrone a pagarne il valore all' Enfiteuta, relativamente però al tempo, in cui si restituisce il Fondo migliorato, non già relativamente al tempo del suo miglioramento, *Roland. cons.* 28. *num.* 14. *& cons.* 30. *num.* 6. *lib.* 1. *Capyc. Latr. dec.* 93. *in fin. Ludovic. ibid. num.* 25.

(8) *Roland. cons.* 28. *num.* 28. *& seq. Boer. d. dec.* 44. *num.* 10. *Ludovic. d. dec. num.* 21. *& seq.* Vedasi la *Ruota nostra* nella *Cortonen. Præt. Detractionum super aditione hæreditatis* 14. *Sept.* 1731. §. *Deveniendo, av. l' Audit. Venturini*, ove che se le spese fatte in un Palazzo non siano meramente voluttuose, ma lo rendano più prezioso, e conseguentemente gli arrechino una perpetua utilità, devono rifarsi al Migliorante.

(9) *Bero quæst. 96. in fin. Guid. Pap. quæst. 169. Menoch. de arbitr. lib. 2. cons. 210. Ludovic. d. dec. 24. num. 23.*

(10) Fra i quali il *Polit. de locat. dissert. 2. num. 60. tom. 4.*

(11) Si veda la *Florentina Emphyteusis quoad augumentum Fundi 4. April. 1786. §. Molto meno av. l' Audit. Brichieri Colombi fra le selectior. dec. 34. tom. 2. part. 1. num. 13. e seg.*

(12) La medesima *Decisione* nel luogo citato. L' aumento del Fondo livellario, e del suo canone può esser compensabile coi deterioramenti che può esso risentire nella continuazione dell' investitura, *Florentina Emphyteusis super reservata liquidatione canonis 4. April. 1786. av. l' Aud. Brichieri Colombi fra le select. tom. 2. part. 1. num. 6.* ove si dice ancora, che l' Enfiteuta può ripetere i miglioramenti grandiosi, quantunque avesse assunta l' obbligazione espressa di migliorare il Fondo. *Ibid. num. 8.*

(13) La stessa *Decisione §. Ma qualora num. 16.* e la *Blentinen. Melioramentorum 26. Januar. 1782. av. l' Audit. Vernaccini nel Tesor. Ombros. tom. 12. dec. 54. num. 3. e seg.* ove che trattandosi di miglioramenti fatti avanti la Legge del 1769. non può l' Erede del Migliorante conseguire la valuta di tali miglioramenti.

(14) *Florentina Emphyteusis 9. Aug. 1791. §. Laonde av. l' Audit. Maccioni, Florentina, seu Castri Franci inferioris Pretensæ caducitatis 6. Junii 1792. §. 16. av. l' Audit. Simonelli Relat.*

(15) *Bonfin. de jur. fideicomm. disp. 170. num. 6. Florentina Fideicommissi de Oricellariis, & Immissionis 10. Martii 1775. §. 72. av. l' Aud. Maccioni Relat.* e pienamente l' *Arretina Laudemio-*

rum, & Quindenniorum 30. *Sept.* 1796. *art.* 1. *av. l' Audit Simonelli Relat.* Si veda l' *Opuscolo Sez. XII.* §. *In ordine, e seg.* e la *Sez. IX.* di queste *Aggiunte*, §. *Colla medesima, e seg.*

(16) Si veda il *Voto decisivo dell' Aud. Ubaldo Maggi* nella detta *Arretina Laudemiorum, & Quindenniorum del dì* 18. *Settemb.* 1795. seguitato in terza Istanza dalla detta *Decisione av. l' Audit. Simonelli Relat.*

(17) *Rota Rom. in rec. dec.* 4. *num.* 9. *& seq. part.* 19. *tom.* 1. la *Ruota nostra* nel *Tesor. Ombros. tom.* 8. *dec.* 20 *num.* 25.

(18) *Bald. cons.* 23. *num.* 2. *lib.* 4. la detta *Ruota nostra* nel *Tesor. Ombros. tom.* 8. *decis.* 20. *num.* 25. e 26. e la *Florentina Reivindicationis, & Reintegrationis* 27. *Maii* 1786. §. *ult. av. l' Avv. ed ora Audit. Angelo Felici Arbitro*, ove distingue gl' aumenti estrinseci dagl' intrinseci, ed allega varie auttorità della *nostra Ruota.*

L' aumento intrinseco prodotto nei Fondi livellari dalle nostre Leggi frumentarie suol desumersi dal 1775. tempo in cui coll' abolizione della Congregazione dell' Annona, successa nel dì 24 *Agosto* del medesimo anno, venne assicurato in Toscana il libero commercio anche esterno dei prodotti della Terra, che sebbene molto svincolato colle Leggi del dì 15. *Settembre* 1766., 18. *Settembre* 1767., 31. *Ottobre* 1768, e del dì 25. *Febbraio* 1771., restava non ostante vincolato da varj provvedimenti annonari, e coartato nella sua estrazione dentro certi determinati prezzi, inconciliabili colla vera libertà del commercio, riconosciuta poi per tutti utilissima, giacchè nel tempo che aumenta le rendite dei Proprietarj, accresce in proporzione anche i guadagni degli Artigiani,

come provai in una mia *Memoria* stampata nel *Tom. IV. degli Atti della R. Società economica di Firenze*.

(19) *Florentina Melioramentorum* 22. *August.* 1719. §. *Duæ profecto, & seq. av. l' Audit. Casaregi*, ove si spiega, e dichiara la dottrina del *Valasc. de jur. emphyt. quæst.* 25. *num.* 9. Si veda ancora il *Bonfin. de jur fideicom. tit.* 4. *disp.* 169. *num.* 19. *& seq.* e la *Blentinen. Melioramentorum* 26. *Januar.* 1782. *av. l' Audit. Vernaccini nel Tes. Ombros. tom.* 12. *dec.* 54.

Sopra i miglioramenti, che per patto devono ritornare al Padron diretto al termine dell' Enfiteusi, il gius del medesimo Padron diretto come anteriore prevale a qualunque jus, e perciò i creditori del Migliorante non possono aver l'ipoteca sopra i pattuiti miglioramenti. Convien però distinguere, che trattandosi di miglioramenti in una determinata quantità, i Creditori non hanno sopra di essi alcun diritto, qualora non superino la quantità convenuta; diversamente se la superino, potendo allora i Creditori sperimentar sull' eccesso le loro ragioni, ed ipoteche, come fermò la *Florentina Hypothecæ super melioramentis* 7. *Sept.* 1731. *per tot. avanti l' Audit. Giov. Francesco Quaratesi*.

(20) La citata *Blentinen. Melioramentorum av. l' Aud. Vernaccini num.* 3. *& seq* Il pericolo della devoluzione dei miglioramenti suol valutarsi una terza parte; somma, che nel caso della medesima *Decisione av. Vernaccini* fu creduta troppo tenue per essere stata pattuita la devoluzione dei miglioramenti, tanto per caducità colposa, che per linea finita, come ancora per esser ristretta la concessione a tre sole generazioni mascoline,

delle quali vegliava allora la seconda; perlochè fu accordato il frutto recompensativo sull' importare dei miglioramenti alla ragione del tre per cento l' anno, conforme a questa ragione fu tassato il frutto medesimo recompensativo nella *Pisana Meliorameutorum, & Fructuum, del dì 29. Sett* 1758. §. 54. *e seg. avanti l' Audit. Giuseppe Bizzarrini.*

(21) *Bonfin. de jur. fideicomm. disp.* 169. *num.* 4 *et* 5. *Rota Rom. in nuperr. tom.* 7. *decis.* 22. *n.* 20. *et* 21. e nella confermatoria impressa nel medesimo *tom.* 7. *decis.* 172. *num.* 7. *& cor. Molines dec.* 755. *num.* 26. *& seq. tom.* 3. In questa materia io penso che debba aver luogo l' equità, e il retto arbitrio del Giudice regolato dalle circostanze del caso, e dai principj di ragione, acciò uno dei contraenti non lucri troppo in danno dell' altro.

Nelle locazioni a breve tempo non vale il patto della perdita dei miglioramenti anche modici, stipulato nel caso del non pagamento del canone per due anni, come decise la *Ruota nostra* nel *Tesor. Ombros. tom.* 12. *dec.* 31.

(22) *Florentina Emphyteusis quoad augumentum fundi av. l' Audit. Brichieri Colombi* fra le *selectior. dec.* 34. *num.* 6. *& seq tom.* 2. *part.* 1.

Il regolamento, e condizioni da apporsi nei contratti dei Livelli de' Patrimonj Ecclesiastici dichiarati esenti dalle Leggi d' Ammortizzazione, con Rescritto de' 30. *Giugno* 1783. ordina al §. *XII.* quanto appresso „ ivi „ Tutti i miglioramenti che „ si faranno dai compresi di qualunque natu„ ra, e specie, ancorchè grandiosi, ed eccessi„ vi, e non connaturali al contratto di Livello, „ ritorneranno al respettivo Patrimonio Eccle-

„ siastico Padrone diretto, tanto nel caso di de-
„ voluzione colposa, che di estinzione di linea,
„ senza che ne sia stato disposto, ed il Patrimo-
„ nio suddetto, e per esso il respettivo Ammini-
„ stratore Regio non sarà tenuto a bonificare
„ somma alcuna per detti miglioramenti. „

E così pure prescrivono il *Regolamento*, e *Istruzioni de' 29. Settembre* 1774. §. 14. concernenti i Livelli delle Comunità, e Luoghi pii laicali del Distretto, e il *Regolamento*, e *Istruzioni de' 17. Giugno* 1776. risguardanti le Comunità, e Luoghi pii laicali della Provincia Pisana §. 9.

(23) *Florentina Melioramentorum 28. Septemb.* 1728. §. *Hac igitur, & seq. av. l' Audit. Jacopo Agnini Ass.* Circa i miglioramenti fatti nelle case quando siano utili, o nò; come debbono stimarsi, cioè se unitamente, o separatamente dal Fondo; e se nei miglioramenti fatti dal Possessore di buona fede attender si debba la regola del meno fra lo speso, e il migliorato, si veda la *Florentina Melioramentorum 29. Novemb.* 1642. *av. l' Audit. Cammillo Staccoli* nel *lib. dei Motivi* 115. *pag.* 381. e la *Piscien. Melioramentorum 23. Julii* 1715. *av. l' Audit. Alessandro Belluzzi.*

Trattandosi de' miglioramenti fatti nella casa condotta col patto di rimborsarsi colle pigioni, non può pretendersi il frutto del denaro in essi erogato. Ma ciò non procede, allorchè si tratta di miglioramenti, che aumentano la pigione, o canone del fondo locato, avendo luogo in questo caso la disposizione del Testo nella *Leg. Curabit Cod. de act. empt.* che ammette il frutto recompensativo. Si veda la *Pisana Locationis super fructibus melioramentorum 6. Maii* 1786. *per tot. av. l' Audit. Maccioni Relat.*

(24) *Cortonen. Pret. Detractionum super aditione hæreditatis* 14. *Septemb.* 1731. §. *Verum quia av. l' Audit. Venturini.* Si veda il *Contrammotivo* dell' *Avv. Gio. Paolo Ombrosi* nella *Pisana Melioramentorum, & Fructuum* 29. *Settemb.* 1758. *in Causa Della Seta, e Soldaini pag.* 5.

(25) *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de melioram. quæst.* 7. *num.* 7. *Florentina Melioramentorum* 20. *Aug.* 1779. §. *E ciò av. l' Audit. Giuseppe Vinci.*

SEZIONE XIII.

Dell' affrancazione dell' enfiteusi; del metodo per determinare il suo prezzo; delle detrazioni che far si debbono a favore dell' affrancante; se competa la facoltà di affrancare dopo incorsa la caducità; se possa presumersi l' affrancazione pel centenario non pagamento del canone; e in quali modi far si possa l' affrancazione dei pesi, ed obblighi posanti su i fondi dei laici.

ANIMATO sempre dallo spirito di promuovere i vantaggj dell' Agricoltura, e del Commercio, vera, e perenne sorgente di ogni ricchezza nazionale, il gran Legislatore della Toscana *Pietro*

Leopoldo procurò di facilitare i mezzi, onde seguissero le *affrancazioni* de' beni livellarj non solamente dei Corpi morali soggetti alla Legge del 1769, ma ancora dei Patrimonj regj, pubblici, e comunitativi esenti dalla detta Legge, vedendo benissimo, che in virtù di queste affrancazioni, per mezzo delle quali o si compra il dominio diretto, o si liberano i fondi dal peso dell' annuo canone, doveva seguirne la divisione delle grandi, ed incolte tenute in molte più piccole, e fruttifere possessioni, come pure seguir ne doveva l' aumento delle famiglie laiche, le quali diventate proprietarie libere, e assolute, avrebbero con maggiore impegno, ed energia coltivati i proprj fondi, ed aumentatane la rendita a vantaggio pubblico, e privato (1).

Lasciò per altro il giusto, e religioso Legislatore la Chiesa, ed altre Manimorte soggette alla Legge del 1769. nella libertà di accordare, o non accordare ai respettivi livellarj l' effrancazione dei beni di loro diretto dominio, talchè o si trattasse di affrancare il dominio diretto, o il solo canone, volle che tanto la Manomorta, quanto il livellario ne convenissero fra

loro volontariamente, conforme osservai nel mio Opuscolo alla *Sezione XIII.* §. *Trattandosi*.

Esposi ancora in questo mio Opuscolo nella medesima Sezione *Not.* 8. *e segg.* il metodo stabilito nei nostri Tribunali per valutare più esattamente che sia possibile l' affrancazione del dominio diretto, il quale contiene varj elementi, o diritti tutti stimabili di prezzo, che in sostanza si comprano da chi affranca, e i quali sono il diritto dell' annuo canone, il diritto del laudemio grosso, e piccolo, oppure dei quindennj, la speranza della reversione dei miglioramenti quando non resista il patto, o la legge, come ancora l' altra speranza della devoluzione dei beni per i casi di caducità colposa (2).

Non è però così facile la determinazione di tali diritti, e discordi su questo articolo si osservano le opinioni dei Forensi, avendo alcuni sostenuto, che il valore del dominio diretto dei beni livellarj debba fissarsi nella *sesta* parte del valore dell' effetto, detratto prima il fondo del canone, e di ogni altro aggravio; ed avendo altri creduto che debba fissarsi nella *quarta* parte; ed altri anche nel-

la *terza* del valore del fondo, come sopra appurato; ed avendo altri finalmente rimessa la stima al prudente arbitrio del Giudice.

Ma queste fra loro discordanti opinioni sono state dai migliori Giuseconsulti conciliate colla seguente distinzione di casi.

Se trattasi di livello perpetuo ereditario, e perciò transitorio in qualunque successore, la cui durazione si valuta anni dugento, in tal caso il prezzo del dominio diretto si deve valutare nella sesta parte della stima del fondo, detratto prima il capitale corrispondente al canone, e agli altri gravami reali a forma della prima delle esposte opinioni.

Trattandosi poi di livello temporario, e concesso a terza generazione, la di cui durata si valuta anni cento, in tal caso il prezzo del dominio diretto si aumenta fino alla terza parte del valore del fondo come sopra appurato, giusta l' altra opinione che abbiamo indicata.

Finalmente ha luogo l' ultima delle accennate opinioni, cioè si rimette la stima del dominio diretto all' arbitrio del Giudice, in tutti gl' altri casi, ne' quali

si tratti di livelli di terza specie, i quali non appartengano alla classe dei temporarj, e durevoli fino a tre generazioni, nè all' altra classe dei perpetui, e trasmissibili in qualunque erede de' beni.

In questa terza specie di livelli, che sono moltissimi, per regolare il retto arbitrio del Giudice, sembra che possa proporsi il metodo di fissare il prezzo dell' affrancazione nella quarta parte del valore di tutto il fondo, detratto però prima il capitale corrispondente al canone, e agl' altri gravami reali, prendendo così una media proporzionale fra la sesta, e la terza, di cui abbiamo parlato (3).

Questo sistema per altro suppone per necessario antecedente, che i livelli siano in qualche parte lucrosi al livellario, e che perciò rimanga qualche sopravanzo nel detto fondo dopo avere assegnato il capitale all' annuo canone, e agl' altri aggravj reali; In conseguenza un tal sistema non è applicabile ai livelli perfettamente onerosi, e correspettivi, come sono quasi tutti i livelli de' Luoghi pii, specialmente di moderna concessione; se pure da una nuova stima de' beni livellarj non ne risultasse quel sopravanzo,

che non risulta dalle stime già fatte, nel qual caso sarebbe applicabile anche a questi livelli il proposto sistema di affrancazione (4).

Intorno alla questione, se fra le detrazioni dovute al livellario affrancante si debba far quella degl' utili, che esso averebbe percetto sopra l' avanzo del fondo per tutta la durata presuntiva del livello, e qual sia il miglior sistema per eseguirne la liquidazione, convien fare le seguenti considerazioni relative specialmente ai livelli de' Corpi morali esenti dalle Leggi d' Ammortizzazione, e concessi avanti l' epoca dei moderni Regolamenti, a forma del *Motuproprio*, e annesse *Istruzioni de'* 24. *Maggio* 1783. de' quali livelli si parlerà nella seguente *Sezione*.

Tre pertanto sono i casi che possono verificarsi in questi livelli fatti anteriormente all' epoca dei moderni Regolamenti.

Il primo caso che può verificarsi si è che la stima attuale del fondo non corrisponda al capitale del canone, e degli altri diritti spettanti a forma del primitivo contratto al padron diretto, e che de-

vono calcolarsi a di lui favore nella compra che ne fa il livellario per mezzo dell' affrancazione.

Il secondo caso che può verificarsi, si è che la stima attuale del fondo corrisponda agl' accennati diritti domenicali, e che dia perciò un capitale precisamente corrispondente al canone, alle recognizioni *in dominum*, ai piccoli laudemj, e alla reintegrazione della *sesta* livellaria quando sia stata in principio detratta.

E finalmente può verificarsi il terzo caso, in cui la stima attuale sia superiore agl' oneri, che porta seco il livello, o perchè il fondo abbia avuto dei connaturali aumenti, o perchè i suoi prodotti nel corso del tempo, e per le variate circostanze siano cresciuti di prezzo, o perchè stanti le specie, e i miglioramenti del livellario sia stato ridotto capace d' una maggior rendita a favore dei compresi durante l' investitura, e finita questa a favore del padron diretto, a cui per convenzione debbono acquistarsi i miglioramenti.

I primi due casi nulla possono interessare la proposta questione, giacchè

nel primo, se manca l' avanzo del fondo, e che questo non sia capace di dare un frutto corrispondente ai suoi oneri, è ben difficile, che il livellario voglia determinarsi all' affrancazione, e così dare al padron diretto un capitale che non si trova nel fondo condotto; E nel secondo caso i rapporti del contratto saranno sempre uguali attesa l' esatta corrispondenza tra il frutto, e gl' oneri, tanto se il livellario affranchi durante l' investitura, quanto se l' erede dell' ultimo chiamato, a cui devesi la rinnovazione, domandi di affrancare.

Ma nel terzo caso i rapporti del contratto mutano di aspetto; Poichè se il fondo enfiteutico sia cresciuto di prezzo per qualche suo naturale aumento, o per li miglioramenti fattivi dall' enfiteuta, tanto l' uno, che gli altri non potendo secondo i patti della primitiva concessione passare nel padron diretto, se non finito il livello, ognun vede che se l' enfiteuta affranca durante l' investitura viene a pagare al padron diretto l' aumento naturale, o il miglioramento industriale del fondo in un tempo, in cui manca allo stesso padron diretto ogni diritto di poterli pretendere.

Per ridurre dunque alla giustizia un contratto di questa natura, in cui l' onere, ed il lucro star debbono in bilancia fra i contraenti, deve fra le detrazioni di ragione dovute al livellario affrancante, annoverarsi quella ancora del *bonifico*, *o sconto* per l' anticipato pagamento che egli viene a fare dei miglioramenti.

Difficile per altro, e molto intricata è questa operazione, e varj sono i metodi praticati dai periti nell' assegnare al livellario il bonifico, o lo sconto del detto avanzo trovato sopra la stima netta del fondo, che vuolsi affrancare.

Alcuni hanno creduto che debba abbuonarsi all' affrancante una somma, che messa al cambio semplice del tre per cento, faccia col cumulo dei frutti nel tempo, che tuttavia resta alla terminazione del livello un prodotto eguale alla somma dei frutti, che il livellario dovrebbe percipere dall' aumento del valore attuale del fondo, lasciando tutto il rimanente di questo in vantaggio del padron diretto.

Altri impugnando un tal metodo, e tenendo fermo il principio, che il livel-

lario non ha credito di somma certa al tempo, in cui finirebbe il livello, ma bensì di certe somme ne' respettivi anni, per i quali deve durare la concessione, hanno immaginato il metodo di trovare una somma, la quale unitamente al frutto del tre per cento dia all' enfiteuta annualmente il lucro, che ricava dal fondo, che tiene a livello fino alla terminazione del tempo, che deve goderlo; e questa somma tolta dal valore del fondo lasci un residuo, da cui possa ricavare il padron diretto l' importare degli annui canoni fissati, ed inoltre al terminare del livello una porzione, la quale equivalga al prezzo del fondo, che và a ricadere colla cumulazione dei frutti, e questo residuo, essi dicono, che sia il vero prezzo dell' affrancazione (5).

La detrazione poi della *quarta* livellare, cioè della quarta parte del prezzo residuale, che deve farsi a favore del compratore delle ragioni livellarie, dopo fatte tutte le altre detrazioni, conforme si è detto nella *Sezione XI.* non deve aversi in considerazione all' oggetto di determinare il valore del dominio diretto nei casi di affrancazione, cessando in que-

sti ogni distinzione di dominio utile, che va a riunirsi al diretto, ed ogni pericolo di devoluzione de' beni; il che non procede nei casi di vendita delle ragioni livellarie per il pericolo sempre inerente alla natura de' beni enfiteutici, che questi si devolvano al padron diretto, o per anticipata estinzione di linea, o per mancanza nel pagamento de' canoni (6).

Quì conviene avvertire, che la facoltà di affrancare può solo domandarsi dai compresi nel livello; e da quelli che ne hanno ottenuta la rinnovazione; non già da quelli, che non sono stati per anche immessi al possesso del livello, e non hanno ancora acquistato il dominio utile; Nè questa facoltà di affrancare fa degenerare il livello in compra, e vendita se non quando è stata dedotta all' esercizio (7); In conseguenza non può competere il diritto di affrancare a chiunque colposamente, e senza meritare l' equitativo rimedio della purgazione della mora, è incorso nella caducità, per la ragione, che quando è terminata, ed estinta l' enfiteusi, deve dirsi ancora terminata, ed estinta qualunque facoltà, o patto di affrancare, essendo questa facol-

tà, e questo patto una parte correspettiva del contratto enfiteutico (8).

Diversamente però dovrebbe dirsi quando il patto di affrancare fosse stato convenuto in un contratto diverso, talchè si scorgesse non esser correspettivo al contratto di livello; oppure quando a questo contratto livellare precedesse un contratto di vendita col patto di affrancare, o redimere, mentre allora benchè resti terminata, ed estinta l' enfiteusi, può non ostante durare il patto di affrancare considerato come parte della vendita, non della enfiteusi (9).

Chiunque poi pretende pel non pagamento centenario del canone di far presumere l' affrancazione del livello, è tenuto, a provare, che il canone mai sia stato in detto tempo pagato, e mancando una tal giustificazione, resta di niun valore la centenaria non solo allegata in forza di prescrizione, ma anche in forza di presunzione di qualunque miglior titolo; Ma provato che sia il non pagamento centenario del canone, l' affrancazione deve onninamente presumersi, tanto più che oggigiorno è invalsa nel nostro Foro la massima, che la centenaria esclude

qualunque titolo, e qualunque contraria prova (10).

Si è detto di sopra, che l' affrancazione de' beni livellarj, e simili di diretto dominio delle Manimorte dipende dalla convenzione delle parti, e così è libera alle medesime avanti che esse ne convengano; L' affrancazione poi dei fondi proprj dei laici obbligati, ed ipotecati per la soddisfazione di legati, e cause pie rimane in libertà dei laici il farsi, o non farsi; ma quando essi vogliono affrancare, le Manimorte non possono negarlo, essendo rispetto ad esse necessaria l' affrancazione in forza della Legge del 1769 al §. XXIV. Anche il possessore laico d' un livello di diretto dominio di Manomorta ha la libertà di affrancare il suo dominio utile non dal peso del canone, ma dal peso diverso di legati, e cause pie; e questa medesima libertà compete ancora all' alienatario, o cessionario del dominio utile, cui sia stato addossato oltre il pagamento del canone, l' onere annuo di celebrazione di Messe, o di altra opera pia, come dispone la stessa Legge al detto §. XXIV, e spiegano le *Istruzioni* all' *Art. V.* §. 21, e come si dis-

se nel nostro Opuscolo *Sez. XIII. §. L'affrancazione*.

Questa affrancazione di legati annui, ed opere pie è un contratto correspettivo, ed oneroso, e può farsi in più modi. I. Col trasferire nella Mano morta censi, luoghi di monte, o crediti pubblici esistenti in Toscana, che siano capaci di conguagliare col frutto quello che annualmente veniva pagato; e per questa traslazione non vi è bisogno della grazia d' ammortizzazione, giacchè la Legge del 1769. al §. XVII. concede alla Manomorta la piena facoltà di acquistare per titolo oneroso, e correspettivo censi, luoghi di monte, ed altri crediti pubblici. II. Col consegnare un fondo stabile libero capace di affrancare gl' obblighi suddetti di annui legati, ed opere pie; ma per trasferire questo fondo nella Manomorta è necessaria la Grazia Sovrana che deroghi alle Leggi d' Ammortizzazione, le quali vietano ad essa questa sorte di acquisti anche per titolo oneroso, e correspettivo. III. Coll' assegnare alla Manomorta un fondo livellario, il quale col canone calcolato colle debite considerazioni, sia capace ad affrancare i

detti annui pesi, ed obblighi; Ma in questo caso, qualora non siavi una espressa licenza sovrana, non s' intende mai trasferito nella Chiesa, o altra Manomorta oltre il dominio diretto, anche il dominio utile, colla facoltà di potere, finita la concessione, ammensare il fondo enfitentico; avendo il Principe stabilita, e seguitata sempre la massima fondamentale d' impedire l' acquisto di beni stabili alla Chiesa, di conservarne il possesso nelle mani dei laici, e di restituire alla circolazione, ed al commercio anche i beni di diretto dominio delle Manimorte. E quando per ottenere l' effetto dell' affrancazione, basta di autorizzar la Chiesa ad acquistare il dominio diretto per l' esazione dei canoni, in luogo dell' annua prestazione, che venivale pagata, non vi è bisogno alcuno, e ragione sufficiente per autorizzarla ancora ad ammensare il fondo livellario in caso della sua reversione al padron diretto (11).

Questo passaggio del fondo livellario nella Chiesa, o altra Manomorta, per affrancare qualche annuo peso, ed obbligo, non sembra capace neppure di alterare il diritto dei compresi nell' origi-

naria concessione pazionata fatta avanti l' Editto del 1769. a loro favore da qualche Corpo morale esente dalle Leggi d' Ammortizzazione, non essendo necessario per il fine dell' affrancazione di far cambiar natura ai beni enfiteutici col ridurli allo stato di beni liberi, e allodiali, nè essendo verisimile, che il Sovrano Legislatore abbia voluto in questo caso ledere il diritto dei terzi, o col privarli della loro vocazione, o. col soggettarli ai debiti contratti dai precedenti livellarj (12).

(1) Si veda la Legge de' 2. *Marzo* 1769 §. 24., e le Istruzioni per li Notai *Art.* 5. §. 20. *e seg.*, la Notificazione de' 25. *Settembre* 1782., il Motuproprio, e Istruzioni de' 24. *Maggio* 1783., il Regolamento de' 22. *Ottobre* 1785., la Notificazione de' 6. *Febbraio* 1789., e il Motuproprio de' 10. *Settembre* dello stesso anno. A queste, ed altre Leggi Leopoldine si aggiungano quelle di Ferdinando III. de' 5. *Maggio* 1792., e de' 22. *Maggio* 1800., alcune delle quali sono state da noi riferite nell' Opuscolo in questa medesima *Sezione XIII.* nelle *note*.

(2) Vedasi la *Rappresentanza* fatta al Principe dal Magistrato Supremo sotto dì 21. *Giugno* 1782. da noi estesamente riportata nell' Opuscolo alla detta *Sezione XIII. not.* 9. ove al §. *Pagando* si dice, che i diritti domenicali fondati sulla speranza delle caducità colpose, potendo queste non

accadere, non sogliono valutarsi, secondo le regole di ragione.

L' affrancazione del dominio diretto è molto diversa dall' affrancazione del canone, e quando debba dirsi affrancato il canone, e non il dominio diretto, si veda la *Rota Rom. in rec. part. 17. dec. 366. num. 7. & seq.* Si veda ancora su questa materia la *Consultazione* dell' *Avv. Luigi Roberto Chiaromanni* nell' *Arretina Emphyteusis quoad renovationis prælationem §. In questi termini e seg. in Causa Chiaromanni, Cardini, e Fraternita di Arezzo.*

(3) La detta *Rappresentanza §. Noi per altro, e seg.* ove si riporta una Decisione della *Ruota Romana* intitolata *Senogallien. seu Faven. Bonorum super detrattione del dì 4. Giugno 1745. av. il già Card. Bussi*, nella quale si allegano altre concordanti auttorità, e si stabilisce per vera la premessa distinzione di casi.

(4) La medesima *Rappresentanza, §. Questo sistema, e seg.*

(5) Si veda la *Decisione* del *Vicario Regio Pietro Lami* ora *Auditore* nel Magistrato de' Pupilli, nella *Pontis Æræ Affrancationis, & Calculationis pretii 12. Aug. 1798.* fra le *selectior. tom. 2. rec. dec. 20.* ove ampiamente si tratta del prezzo dell' affrancazione, e delle detrazioni dovute a chi affranca, in ordine al Motuproprio; e Istruzioni de' 24. *Maggio* 1783. relative alle affrancazioni dei Livelli contratti avanti l' epoca dei moderni Regolamenti. E al §. 33. si dice, che lo sconto dell' anticipato pagamento si vede approvato ancora rispetto ai Livelli dello Scrittoio delle Reali Possessioni, con Biglietto della Real Segreteria della Corona, de' 15. *Luglio* 1792., essendo stato

revocato il contrario sistema tenuto in addietro fino all' anno 1791. E al §. 34. si avverte, che il *bonifico* a favore dell' Affrancante della durata presunta della concessione; e così il premio dell' anticipato pagamento si vede praticato da diversi Luoghi pii, Comunità, ed Aziende Regie, ed accordato costantemente dal Magistrato Supremo. Vedasi la citata *Rappresentanza* §. *Ma siccome, e seg.* e quanto si trova in fine di queste *note*.

(6) *Montis Sancti Sabini Præt. Læsionis* 6. *Sept.* 1797. §. 15 *e seg. av. l' Aud. Raffaelli Relat.* fra le *selectior. in rec. tom.* 2. *dec.* 11.

(7) *Florentina Emphyteusis* 9. *Aug.* 1791. §. *Ma compariva, e seg. av. l' Audit. Maccioni Relat.* e la *Florentina, seu Vallis Nebulæ Annui oneris, & relevationis* 17. *Maii* 1784. §. 83. *av. l' Audit. Vernaccini Relat.* Può vedersi ancora la *Ruota nostra* nel *lib. dei motivi* 69. *pag,* 189. *sotto dì* 4. *Dicembre* 1587. ove che il diritto di affrancare non compete all' estraneo, e neppure al Fisco.

Il patto di affrancare apposto nell' Istrumento di Livello, quando renda ereditario il Livello medesimo, si veda il *De Luca de emphyt. disc.* 59. *num.* 15. *Merlin. dec.* 210. *Bich. dec.* 483. *n.* 31.

(8) *Carena resolut.* 102. *num.* 32. *& seq. Hodiern. controv. for. cap.* 1. *num.* 53. *& per tot.* ove si questiona, se possa esercitarsi, e in quali casi il diritto di affrancare dal Livellario incorso nella caducità, e si fanno molte distinzioni. Si veda ancora il *Franch. dec.* 267. *num.* 6. *& seq.*

(9) *Hodiern. d. cap.* 1. *num.* 59. *& seq. Caren. d. resolut.* 102. *loc. cit. Franch. d decis.* 267. *sub num.* 4. Così, per esempio, se il Venditore d' un Fondo conducesse nello stesso tempo a livello il medesimo Fondo dal Compratore col patto di af-

francare, o redimere, in questo caso un tal patto dovrebbe dirsi per volontà dei Contraenti piuttosto correspettivo al contratto di vendita, che al contratto di livello, e come separato da questo contratto potrebbe farsi valere non ostante la caducità incorsa; il che per altro non procederebbe, se la concessione livellaria fosse stata fatta, non del Fondo comprato, ma di un Fondo proprio del compratore, dovendosi in questo caso il patto di affrancare dir veramente correspettivo al contratto di livello. *Hodiern. Caren. & Franch. loc. cit.*

(10) La *Ruota Rom.* nella *Bononien. Associationis* 7. *April.* 1758. §. 4. e la *Ruota nostra* nel *Tesor. Ombros. dec.* 38. *num.* 21. *e seg. tom.* 3. Si veda la *Consultazione* del Sig. Avvocato, e ora Giudice nella Città di Siena *Francesco M. Mori Ubaldini* nella *Florentina Devolutionis*, *in Causa Mori Ubaldini*, e *Papini* §. 28. *e seg.* ove i concordanti.

Da quali riscontri dedur si possa l' affrancazione del Fondo enfiteutico, si veda il *Bonfin. de jur. fideicomm. tit.* 3. *disput.* 109. *num.* 3. ove cita la *Decisione* dell' *Audit. Farsetti* nella *Florentina Prædii* 30. *Septemb.* 1701.

(11) Col Rescritto de' 14. *Luglio* 1781. e coll' altro de' 24. *Febbraio* 1801. fu dichiarato che, ferma stante la qualità di Manomorta nella Chiesa, la Grazia Sovrana deve intendersi limitata all' approvazione dell' acquisto del solo dominio diretto del Fondo livellario, come se ne fosse stata fatta originariamente la concessione dalla Chiesa medesima. Si veda quanto fu questionato, e deciso nella Causa *Nencini*, *e Tosi*, *e Chiesa di S. Felice*, nella quale si trattava di un Livello ceduto dall' Arte della Lana per affrancare alcu-

ni suoi annui obblighi verso la detta Chiesa; E non ostante che l' Arte della Lana non fosse Manomorta, e che perciò le competesse la libera reversione del Livello, fu detto che questa reversione, o ammensazione non poteva dirsi acquistata dalla Chiesa.

(12) Verte presentemente una tal questione in una Causa *Ruggini*, e *Baglioni av. l' Aud. di Ruota Ubaldo Maggi*, essendo stata su tale articolo domandata l' interpetrazione del Principe, a forma della Legge del 1769.

Sulla materia dell' *affrancazione* scrissero principalmente *Niccolò Puteo*, che ne fece un Trattato, e il *Mongiorgi*, che ne compilò esso pure un Trattato in Italiano, che ha per titolo „ *Trattato sopra li patti di francare, o sia di redimere* „ E fra le Decisioni dei nostri Tribunali, non parlando delle moderne, è da vedersi la *Ruota nostra lib. mot.* 69. *pag.* 189. *sotto il dì* 4. *Decemb.* 1587. e la *Florentina Affrancationis* 28. *Novemb.* 1633. *cor. Urgellin.*

Il *Regolamento*, e *condizioni* da apporsi nei contratti di livello dei Beni dei Patrimonj Ecclesiastici dichiarati esenti dalle Leggi d' Ammortizzazione, con Rescritto de' 30. *Giugno* 1785. pubblicato ne' 22. *Ottobre* susseguente prescrive quanto appresso ai §§. 19. e seguenti „ ivi „ Averano i Conduttori, e Compresi la facoltà di affrancare i Beni livellarj, pagando al respettivo Patrimonio Ecclesiastico Padrone diretto il capitale dell' intiero canone, per il quale sarà stato rilasciato il Livello, sul ragguaglio del tre per cento, senza poterne ripetere il laudemio pagato in principio della conduzione livellaria, quale resterà a benefizio del respettivo Patrimonio Ecclesiastico Padrone diretto in correspettività del

„ valore dei diritti che ad esso competevano du-
„ rante il Livello „

„ Ma qualora il canone del Livello per riflessi
„ particolari sia stato stabilito in principio in
„ somma minore del fruttato, o della stima fatta
„ per la prima concessione, in tal caso dovrà con-
„ venirsi fra l' Amministratore Regio respettivo,
„ ed il Livellario del giusto prezzo dell' affranca-
„ zione, salvo sempre il Decreto del respettivo
„ Giudice, o Tribunale competente „

„ Nel caso poi che al principio della conduzio-
„ ne livellaria i Conduttori avessero pagata un
„ annata di canone a fondo perduto in luogo di
„ mallevadoria, dovrà esser bonificata a quelli,
„ che vorranno affrancare i Beni livellari, la sud-
„ detta annata di canone „

„ Sarà ancora permesso di affrancare una parte
„ solamente del Livello, colla condizione per al-
„ tro, che in questo caso si conservi sempre il
„ Fondo livellare, tutto ed intiero obbligato, ed
„ ipotecato per la sodisfazione del canone rima-
„ nente fino a tanto che venga intieramente re-
„ dento, o affrancato, e allora solamente il Fondo
„ si abbia per venduto liberamente, ed intiera-
„ mente a favore degli acquirenti, e liberato da
„ ogni azione, ed ipoteca competente al Patrimo-
„ nio alienante „

„ E per facilitare l' affrancazione dei Livelli
„ predetti, il Patrimonio Ecclesiastico respettivo
„ concorrerà alla metà della spesa degli atti che
„ occorreranno per l' effetto sopra accennato „

Su questa medesima materia dell' affrancazione, e suo miglior sistema per eseguirla, crediamo opportuno di quì riportare intieramente la Rappresentanza fatta al *G. D. Pietro Leopoldo* dal fu abi-

lissimo Calculatore *Gio. Gaspero Kindt nel dì 16. Giugno* 1788. nella quale si fissa un metodo più semplice per le affrancazioni dei Livelli dello Scrittoio dell' Ordine Militare di S. Stefano; qual metodo fu adottato coll' aggiunta, che fosse permessa l' affrancazione anche al terzo possessore dei Livelli a terza generazione, ed a quello della disperata continuazione della sua linea nei Livelli perpetui, con abbuonare ad ambedue un dieci per cento sopra l' avanzo, detratto il fondo per l' affrancazione del canone.

„ *Altezza Reale*.

„ Con Biglietto della Real Segreteria di Stato, „ del dì 20. Maggio p. p. V. A. R. ebbe la degna- „ zione di comandarmi, che io prendessi in esame, „ se il sistema adottato dallo Scrittoio dell' Ordine „ di S. Stefano per le affrancazioni de' Livelli a „ terza generazione, per quanto giusto, riesca per „ altro troppo complicato, e tale da esigere una „ non indifferente operazione di calculo in qua- „ lunque benchè piccola affrancazione, se tra i „ varj sistemi introdotti in altre Amministrazioni „ ve ne sia alcuno più semplice, e che si approssimi alla giustizia, et uguaglianza.

„ Perlochè avendo diligentemente esaminato, „ tanto il sistema dello Scrittoio dell' Ordine, „ quanto i sistemi adottati da altre Regie, e Pub- „ bliche Amministrazioni, cioè Camera delle Co- „ munità, Scrittoio delle Reali Possessioni, Speda- „ le di S. Maria Nuova, Spedale degl' Innocenti, „ et Ufizio del Bigallo, sono in grado di riferire „ umilmente a V. A. R. quanto appresso.

„ Che di due qualità ordinariamente sono i Li- „ velli di antica instituzione, che erano soliti farsi „ prima di quelli stati modernamente introdotti da

„ dette Regie, e Pubbliche Amministrazioni.

„ Alcuni sono a linea perpetua del Conduttore, „ al termine della quale ritornano i Beni allivel- „ lati al Padron diretto, insieme con i miglioramenti, e questi si presumono di durata anni dugento dall' epoca del loro cominciamento.

„ Altri sono a terza generazione, al termine „ della quale devono ritornare al Padrone diretto, „ pure insieme con i miglioramenti, e questi si „ presumono di durata anni cento, parimente dall' „ epoca del loro cominciamento.

„ Tanto degli uni, quanto degli altri Livelli, „ quando il Conduttore progetta al Padrone diretto „ la totale affrancazione, qualora i medesimi siano „ di qualche oggetto, perchè non resti defraudato „ il dominio diretto necessariamente devono farsi „ le stime di quei Beni di cui si tratta per mezzo „ di Periti Stimatori, muniti dell' opportune, e necessarie instruzioni concordate tra le Parti.

„ Fatta che hanno i detti Periti la loro stima, „ da essa risulta il valore di quei dati Beni nello „ stato in cui sono presentemente, dal quale detratto il fondo, sì per l' annuo canone, che per „ quant' altro sia di ragione, resta il quantitative „ di ciò che al tempo della reversione verrebbe a „ passare nel Padrone diretto, e che oggi si tratta „ di affrancare.

„ E siccome chi affranca paga oggi il prezzo di „ un Fondo che non sarebbe per tornare al Padrone diretto, se non dopo una serie di anni, però „ è di ragione, che chi ne anticipa il pagamento „ goda del benefizio dello sconto, il quale in simili casi si considera in ragione di scudi tre per „ cento l' anno.

„ Due maniere di sconti si praticano in Tosca-

„ na, cioè lo sconto a capo d' anno, e lo sconto
„ semplice. Tra i resultati di essi vi è una notabi-
„ le differenza, poichè se uno deve avere da un
„ altro tra cento anni la somma di scudi cento,
„ se questo la paga oggi, mediante lo sconto a
„ capo d'anno, salda il suo debito con soli scudi
„ cinque, lire 1. 4. –, essendo lo sconto a capo
„ d' anno una operazione diametralmente opposta
„ a quella del cambio, e ricambio. E se deve go-
„ dere lo sconto semplice per detti scudi cento da
„ pagarsi tra cento anni, oggi salda il debito con
„ soli scudi venticinque.

„ Il sistema che fu adottato dalla Religione di
„ S. Stefano, allorquando furono introdotte le af-
„ francazioni, obbliga certamente ad una non in-
„ differente numerica operazione, essendo una co-
„ sa di mezzo tra lo sconto a capo d' anno, e lo
„ sconto semplice: In esso a benefizio dell' Affran-
„ catario si figura potersi rinvestire tanti frutti di
„ quel danaro, che oggi paga per prezzo dell' af-
„ francazione, quanti costituischino la somma di
„ scudi cinquanta, che si potevano impiegare nell'
„ acquisto di un mezzo Luogo di monte; cosa che
„ ora non si può più praticare, stante la seguita
„ soppressione del Monte Comune, e solamente
„ starebbe a vedersi, volendo tener fermo il detto
„ sistema, se detta somma di scudi cinquanta po-
„ tesse considerarsi impiegabile nella creazione di
„ un censo; Ed intanto dalla Religione di S Ste-
„ fano, dopo un maturo esame fu adottato il si-
„ stema predetto, in quantochè dagli Affrancatarj,
„ e specialmente dal Livellario Giuseppe Becallini
„ si sosteneva mordacemente l' operazione del ri-
„ goroso sconto a capo d' anno, il quale in simili
„ casi, come troppo dannoso al Padrone diretto

„ credo certamente che vada tolto di mezzo, ed in
„ sua vece tenuto fermo lo sconto semplice.

„ Dunque se fosse tolto di mezzo lo sconto a
„ capo d' anno, siccome il figurato rinvestimento
„ delli scudi cinquanta in un censo è stabilito a
„ benefizio degli Affrancatarj di qualunque Regia,
„ e Pubblica Amministrazione, lo sconto semplice
„ a me pare che potrebbe adattarsi al metodo che
„ si pratica, sì dall' Ufizio del Bigallo, che dal
„ Regio Spedale di S. Maria Nuova, che ho vedu-
„ to essere di facilissima inspezione, e molto con-
„ sentaneo alla giustizia, ed uguaglianza d' inte-
„ resse fra i Contraenti.

„ Tanto il detto Ufizio del Bigallo, che lo Spe-
„ dale di S. Maria Nuova, trattandosi di affranca-
„ zioni di piccolo oggetto, senza farne seguire le
„ stime, si regolano nella seguente forma.

„ Per esempio devono essi concedere l' affranca-
„ zione di un Livello che paga di annuo canone
„ scudi tre. Valutano tale affrancazione scudi cin-
„ que per ogni lira di canone, dimodochè forman-
„ do li scudi tre lire ventiuna per la somma di
„ scudi centocinque, ressa fissato il prezzo dell'
„ affrancazione.

„ E nei casi, che i Contraenti voglino proce-
„ dere alle stime, e che i Periti stimino qualche
„ cosa meno l' Effetto di quel che non fosse cor-
„ rispondente al canone, procedono all' affranca-
„ zione, sul canone medesimo, considerando l' im-
„ piego del denaro a tre per cento.

„ Essendo poi il Livello di oggetto, dopo la de-
„ bita considerazione fatta al Fondo occorrente
„ per la satisfazione dell' annuo canone, pratica-
„ no; se è per durare cento anni, di defalcare i
„ tre quarti a prò dell' affrancatario, prendendosi

„ il solo quarto per il dominio diretto, e tanto
„ torna di fatto colla regola dello sconto sempli-
„ ce, perchè scudi cento che uno deve avere tra
„ cento anni, mediante tale sconto a tre per cen-
„ to, tornano oggi scudi venticinque.

„ E quanto ai Livelli perpetui di durata anni
„ dugento, dopo la dovuta considerazione al fon-
„ do del canone, sopra ogni di più prende il Pa-
„ drone soli scudi sedici e mezzo per cento, in-
„ vece di scudi quattordici, e lire due, che do-
„ vrebbe prendere, secondo le più sicure regole
„ di aritmetica, poichè lo sconto semplice d' anni
„ dugento a tre per cento, fa residuare ogni cen-
„ to di scudi in scudi quattordici, e lire due.

„ Vero è però, che in simili casi di affranca-
„ zione deve aversi sempre in veduta dall' affran-
„ cante la durazione de' Livelli, poichè parlando
„ di quelli a terza generazione, se una, o due
„ di esse generazioni sono già passate, non si
„ può più buonificare lo sconto dei cento anni,
„ ma bensì di soli anni trentatre, e un terzo, o
„ di anni sessantasei, e due terzi.

„ E quanto agli altri a linea perpetua dovrà
„ l' affrancante assicurarsi della possibile durazio-
„ ne di essa per risentire meno danno sullo scon-
„ to, e farne in suo pregiudizio goder meno che
„ sia possibile all' affrancatario, potendo accadere,
„ che quelle date linee per la deficienza de' sog-
„ getti siano prossime a terminare.

„ In conseguenza di quanto sopra, quando la
„ R. A. V. pensi di torre di mezzo il sistema
„ adottato dallo Scrittoio dell' Ordine di S. Ste-
„ fano, mi sembra conveniente in suo luogo di
„ surrogare come il più semplice, ed il più giu-
„ sto quello che praticano il Regio Spedale di S.

„ Maria Nuova, e l' Ufizio del Bigallo, che ho
„ di sopra accennato, ma però colle seguenti li-
„ mitazioni.

„ Primo: Che dal Padrone diretto si abbia in
„ vista rispetto ai Livelli a terza generazione, se
„ di essè ne sono terminate alcune, poichè se ne
„ fossero già passate due, non crederei, che non
„ dovesse permettere alcuna affrancazione, per-
„ chè da un giorno all' altro, potendo natural-
„ mente mancare l' ultimo fiato, subito si fa
„ luogo alla reversione de' Beni al Padrone di-
„ retto, da cui si possono alienare all' incanto
„ pel giusto prezzo, senza sottoporlo a quei dan-
„ ni, che egli potrebbe risentire, sì dalle stime
„ arbitrarie de' Periti, che dallo sconto sul rima-
„ nente di sua vita presunta; ed il simile cre-
„ derei dovesse praticarsi anche rispetto ai Li-
„ velli a linea perpetua, quando si vede, che la
„ medesima è prossima a terminare.

„ Secondo: Che gli Affrancatarj de' Livelli a
„ terza generazione, quando sussista al tempo
„ della domandata affrancazione il primo Condut-
„ tore, sull' avanzo del valore de' Beni, detratto
„ il fondo del canone &c. prendesse il Padrone
„ diretto il quarto, o sia il venticinque per cen-
„ to, e se per la deficienza di una generazione
„ sono ridotte a due, invece del venticinque,
„ prendesse il trentatre, e un terzo per cento.

„ Terzo: Che rispetto a' Livelli a linea per-
„ petua masculina, qualora esistino di quelle
„ persone, che facciano presumere la propagazio-
„ ne, e durata della medesima, si prenda il se-
„ dici, e mezzo per cento per prezzo dell' affran-
„ cazione del dominio diretto, detratto il canone
„ &c. come si pratica dal Regio Spedale di S.

„ Maria Nuova, e dall' Ufizio del Bigallo.
„ E quanto a' Livelli, il cui canone è di un
„ piccolo oggetto, come essere di tre fino a sei
„ scudi, crederei che si potesse evitare la spesa
„ delle stime, e procedere all' affrancazione di
„ essi, considerando il Fondo a scudi cinque per
„ ciascuna lira di canone, giusta il sistema che
„ praticano il Regio Spedale di S. Maria Nuova,
„ e l' Ufizio del Bigallo suddetto.
„ Ecco quanto ho l' onore di rappresentare al-
„ la R. A. V. mentre profondamente inchinato
„ al Regio Trono le bacio la real veste.
„ Di V. A. R.
„ Dal mio Scrittoio 16. Giugno 1788.
„ Umiliss. Serv. e Sudd.
„ *Gio. Gaspero Kindt*. „

SEZIONE XIV.

Dei Livelli delle Manimorte privilegiate, ed esenti dalle nostre Leggi d' Ammortizzazione, e della differenza che passa fra i Livelli concessi avanti, e dopo l' epoca dei moderni Regolamenti.

Dopo di avere il Gran-Duca *Pietro Leopoldo* restituiti alla libera circolazione i beni livellarj di diretto dominio delle Manimorte dichiarate incapaci di acquisto, rivolse i suoi pensieri a

porre in commercio i beni ancora delle Manimorte privilegiate, ed esenti dalla proibizione di acquistare, domandandone l' alienazione, l' allivellazione, e l' affrancazione all' oggetto sempre utilissimo di aumentare il numero; e la prosperità delle famiglie laiche, specialmente rurali; ond' è che si videro in poco tempo ricche, e popolate le Città, e le Campagne, contandosi oggigiorno circa settecentomila Possessori per un milione di abitanti (1).

Colla *Notificazione* pertanto de' 20 Dicembre 1769. fu ordinato, che tutti gli stabili componenti il patrimonio riunito del Regio Conservatorio di *Bonifazio* si concedessero a chiunque ne facesse la domanda, purchè non fosse una Manomorta incapace di acquisto „ ivi „ *In enfiteusi, o a livello come beni appodiati, e quasi allodiali a linea mascolina di maschio in infinito dei conduttori, e in mancanza dei maschi per la vita naturale durante delle femmine nate immediatamente dall' ultimo maschio* „ come al §. II. „ *Con accordare ai livellarj la facoltà di disporne, e con doversi intender che*

ne abbian disposto non solo quando dei medesimi ne avessero fatta una special menzione per atto fra vivi, o di ultima volontà, ma anche quando ne avessero fatta una obbligazione generale de' beni, o una istituzione universale di erede, con dovere inoltre detti beni conservare l' ipoteca statavi legittimamente impressa, da non risolversi per la reversione de' beni al detto Conservatorio tanto nel caso di linea finita, quanto nel caso di caducità „ come al §. III. „ *Con dover però in qualunque caso di alienazione che importasse traslazione di possesso in persone estranee non comprese nell' investitura tanto l' alienante, che l' alienatario sotto pena della nullità dell' atto, rendere intesa la Congregazione pro tempore di Bonifazio dell' alienazione seguita, acciò possa procedere alla nuova concessione cogli stessi patti, e condizioni del primo contratto, e per lo stesso canone, non già per lo stesso laudemio, dovendo questo nelle ulteriori investiture esser la quarta parte del laudemio stabilito da principio* „ §.

IV. „ *Nel caso poi di reversione de' beni al Conservatorio padron diretto o per devoluzione colposa, o per linea finita, sempre che non ne sia stato disposto dai compresi, resta riservato il diritto di rinnovazione a favore di quegl' individui, ai quali compete di ragione per lo stesso canone, e laudemio convenuto nella prima investitura, purchè oltre il vincolo del sangue siano anche eredi intestati dell' ultimo compreso* „ §. V. „ *Viene permesso a chiunque sia, di qualunque grado, e condizione non compreso nelle Leggi delle Manimorte di presentare ai Ministri dello Scrittojo del Regio Conservatorio la sua offerta sopra qualunque casa, bottega, e pezzo di terra staccato, o unito con casa, sopra un podere solo, o sopra più poderi riuniti insieme, ed addetti ad una fattoria, o sopra più poderi parte di una, e parte di altra fattoria; o sopra una fattoria intera, o più fattorie; e dette offerte potranno, volendo, presentarsi sigillate, e dirette alla Congregazione* „ §. VI.

I patti che sogliono apporsi oggi-

giorno negl' istrumenti delle concessioni livellarie di questi, ed altri simili beni, sono, primieramente che il conduttore, e chiamati abbiano la piena facoltà di poterne disporre; che il medesimo conduttore debba pagare a titolo di laudemio, ed entratura una somma eguale al canone convenuto; che a carico dello stesso conduttore, e compresi sia il pagamento dell' annua decima, o dazio, e di tutte le gravezze, ed imposizioni ordinarie, e straordinarie, pensate, ed impensate, solite, ed insolite, e tanto imposte, che da imporsi per qualunque titolo, e causa, niuna esclusa, ed eccettuata; come pure a carico del conduttore, e suoi siano le spese occorse per l' istrumento, con doverne consegnare al Luogo pio locatore una copia autentica; che i compresi nel livello debbano fare ogni ventinove anni l' istrumento di recognizione *in dominum*, col pagare in tal atto una libbra di cera bianca lavorata, o sua valuta in contanti, e riportare in detto istrumento i confini, e lo stato del fondo livellario, sotto pena della caducità qualora intimati non comparissero; che non pagando il conduttore, o com-

presi il canone pattuito per il corso di due anni, o facendo tanto debito, anche interpolatamente, che ascenda all' importare di due annate di canone, s' intendano incorsi nella caducità, e consolidato l' utile col diretto dominio a favore del Luogo pio, senza che possa esser luogo ad alcuna purgazione di mora, alla quale il conduttore dee rinunziare. Finalmente deve darsi dal conduttore idoneo mallevadore per la conservazione del fondo, pagamento dell' annuo canone, e piena osservanza del contratto.

Colle stesse vedute di pubblica economia, e col sistema presso a poco il medesimo fu dallo stesso Legislatore *Pietro Leopoldo* ordinata l' alienazione, allivellazione, e affrancazione dei beni degl' altri Luoghi pii laicali non soggetti alle Leggi d' Ammortizzazione, come pure delle Comunità, e delle Regie, e Pubbliche Amministrazioni, ond' è che spezzate le catene, che vincolavano con privative, e servitù questi beni, volle che se ne facesse ai Particolari l' alienazione, o allivellazione a piccole porzioni, affinchè i meno facoltosi ancora potessero attendervi, e migliorata restasse la

loro povera condizione, come apparisce da varj Ordini Sovrani, e specialmente dal *Regolamento, e Istruzioni ai Magistrati Comunitativi del Distretto de' 29. Settembre* 1774, e dal *Regolamento, e Istruzioni ai Magistrati Comunitativi della Provincia Pisana de' 17 Giugno* 1776. per mezzo delle quali fu stabilito quanto appresso „ ivi „ I. *La concessione livellaria sarà fatta a favore del conduttore, o conduttori, ed a loro linea mascolina di maschio in infinito, ed estinta questa, a favore delle femmine nate immediatamente dall' ultimo maschio loro vite naturali duranti solamente, e non più oltre col jus accrescendi tra tutti i compresi.* II. *I beni che saranno dati a livello si reputeranno a tutti gli effetti di ragione come appodiati, e quasi allodiali, e perciò i livellarj, e conduttori de' medesimi ne potranno disporre per gli atti tanto tra vivi, che di ultima volontà.* III. *I livellarj, e possessori di detti beni s' intenderanno che ne abbiano disposto non solo quando averanno dei medesimi fatta una special menzione negli*

atti fra i vivi, o di ultima volontà, ma anche quando averanno fatta una obbligazione generale di beni, o una istituzione universale di erede, ed i suddetti beni sempre, ed in ogni caso, e tempo conserveranno l' ipoteca una volta legittimamente impressa, salvo sempre il canone della Comunità, o Luogo pio da non risolversi per la reversione dei beni tanto nel caso dell' estinzione della linea investita, quanto nell' altro caso della caducità &c. „

Volendo però lo stesso Legislatore *Pietro Leopoldo* promuovere ancora, e facilitare la contrattazione, e le affrancazioni dei beni concessi a livello dalle dette Comunità, Luoghi pii laicali, ed altre Pubbliche, e Regie Amministrazioni avanti l' epoca degl' accennati moderni Regolamenti mediante un sistema uniforme, e capace di conciliare gl' interessi delle respettive Aziende, e degl' attuali possessori dei menzionati antichi livelli, fece pubblicare le seguenti Istruzioni approvate con suo Motuproprio de' 24 Maggio 1783, e comunicate colla Circolare de' 7. del susseguente Giugno „ ivi „

Venendo presentate suppliche per cessioni di livelli contratti colle Comunità, e Luoghi pii laicali, ed altri Patrimonj comunitativi, come anche colle Regie, e Pubbliche Amministrazioni avanti l' epoche dei moderni Regolamenti approvate da S. A. R. per i nuovi livelli delle preaccennate Aziende, i Magistrati delle Comunità, gli Amministratori de' Luoghi pii, e Patrimonj Comunitativi, ed i Capi delle altre Aziende suddette faranno determinare sullo stato attuale de' beni, fatte le detrazioni, che saranno di ragione, tanto il canone, che il laudemio da pagarsi dal cessionario per mezzo di stime, e perizie regolari coll' intervento del decreto del Giudice competente, per quello riguarda tanto l' approvazione della nomina dei periti che dovranno eseguire le stime, quanto ancora l' autenticità, e convalidazione delle stime medesime. Ed in seguito sarà reso conto nelle solite forme alla R. A. S. del resultato per attenderne la Sovrana Approvazione „ Ed approvate che siano dalla prefata A. S. R. tali

cessioni sarà proceduto con i respettivi cessionarj alla stipulazione del nuovo contratto con i medesimi patti, condizioni, e cautele, con i quali si celebrano gl' istrumenti dei moderni livelli per interesse delle dette Aziende secondo i nuovi Regolamenti.

„ *Nei casi, ne' quali venisse domandata l' affrancazione dei livelli condotti avanti gl' enunciati nuovi Regolamenti si dovrà colle medesime regole come sopra prescritte stabilire il valore attuale dei beni che si volessero affrancare, avvertendo che resti sempre consolidato l' utile col diretto dominio nella persona dell' affrancatario, il quale come compratore di tutti i diritti, ragioni, ed azioni competenti al padron diretto sul fondo affrancato, verrà ad esserne l' unico proprietario, e sarà come tale riguardato, e trattato a tutti gli effetti. Ed anche di questi affari dovrà rendersi conto a S. A. R. nelle forme consuete per attenderne similmente la Sovrana sua Approvazione, coll' avvertenza di referire se le stime del valore attuale de' beni, de'*

quali venisse domandata l' affrancazione, siano inferiori al capitale sul quale si ragguaglia il canone. „

Convien dunque oggigiorno distinguere i livelli contratti avanti l' epoca dei riferiti nuovi Regolamenti *Leopoldini*, da quelli contratti dopo una tal epoca. Questi ultimi sono liberamente alienabili, e cessibili, perchè ridotti non meno di quelli delle Manimorte non esenti alla natura di appodiati, e quasi allodiali. Gl' altri livelli poi contratti avanti l' epoca dei nuovi Regolamenti sono alienabili, e cessibili, purchè sia osservato il prescritto delle riferite Istruzioni del 1783.

Queste Istruzioni non richiedono espressamente nè il consenso dei respettivi padroni diretti, nè quello dei successivi chiamati al livello, e ciò, cred' io, perchè volendo il Legislatore onninamente promuovere, e facilitare per l' utilità pubblica le cessioni ancora, e le affrancazioni di questi livelli antichi, non doveva farle dipendere dall' altrui consenso, che difficilmente, e quasi mai sarebbe stato prestato, ma bensì dalla sua propria volontà, e approvazione, avendo egli co-

me Principe il sommo dominio, e tutela delle Comunità, Luoghi pii laicali, e di tutte le pubbliche Amministrazioni.

Ma avendo il suo Successore nel Granducato *Ferdinando III.* fatte pubblicare nell' anno 1792. due Leggi generali, colle quali fu ordinato doversi impetrare l' assenso degl' Amministratori de' Corpi morali tanto soggetti, quanto non soggetti alle Leggi d' Ammortizzazione in tutte le alienazioni del dominio utile dei loro fondi, colla condizione per altro, che non potessero gl' Amministratori, e Soprintendenti negare l' assenso alle domandate alienazioni, e cessioni livellarie, nè alle stipulazioni dei contratti coi nuovi acquirenti, conforme dichiara l' ultima di dette due Leggi Ferdinandine del dì 22. Ottobre 1792. „ ivi „ „ *Vuole, che l' obbligo ingiunto ai livellarj de' beni della Religione di S. Stefano, ed altre pubbliche Aziende di impetrare l' assenso del padron diretto per le alienazioni state fatte, e che si facessero in appresso de' beni di diretto dominio di detti patrimonj, deva intendersi estesa anco ai livellarj de' beni di diretto dominio*

delle Comunità, di Spedali, Monasteri di Monache, e di Regolari, di Conservatorj, e Benefizj tanto di Regio Padronato, e pubblico, che di Padronato privato; Non potranno però gli Amministratori di detti Patrimonj negar l' assenso alle dette alienazioni, nè di procedere alla stipulazione del contratto coi nuovi acquirenti „ Quindi ne avvenne, che da molti possessori di tali beni fu quest' ultimo Editto, le di cui parole sono generali, interpetrato, che in rapporto ai Corpi morali esenti dalle Leggi d' Ammortizzazione parlasse tanto dei livelli di moderna, che di antica concessione; Onde per toglier tutti gli equivoci venne pubblicata sotto dì 9. Aprile 1794. la quì appresso Dichiarazione „ ivi „ *S. A. R. essendo stata informata che alcuni possessori di livelli di Spedali, e di altre pubbliche Aziende hanno preteso che l' obbligo imposto agl' Amministratori dal Motuproprio de' 22. Ottobre 1792. di prestar l' assenso alle alienazioni dei beni di diretto dominio degli Spedali, e Aziende predette si estenda anche ai livelli di antica concessione, e an-*

teriori all' epoca dei moderni Regolamenti, si è degnata di ordinare, che i Soprintendenti di simili Luoghi pii, e di altri Corpi morali esenti dalla disposizione della Legge de' 2. Marzo 1769. lungi dall' aderire a simili istanze, abbiano anzi sempre presente, che l' obbligo di prestar l' assenso ne' termini individuati nel citato Motuproprio del 1792. comprende solo i beni concessi a livello secondo i moderni Regolamenti; E che rispetto alle concessioni anteriori ai medesimi devono osservare esattamente quanto fu prescritto dalle Istruzioni approvate col Motuproprio de' 24. Maggio 1783, e comunicate colla Circolare de' 7. Giugno susseguente. „ (2)

Non ostante questa dichiarazione, che in ordine ai livelli antichi dei Corpi morali esenti dalle Leggi d' Ammortizzazione, toglieva il dubbio insorto sull' obbligo di prestar l' assenso alle cessioni, e alienazioni del dominio utile enfiteutico con alterazione degl' originarj contratti, rimase l' altro dubbio sulla semplice cessione delle ragioni livellarie durante il diritto dei cedenti, e senza alte-

razione dei contratti primitivi; Onde ne nacque l' altra Notificazione, o Circolare de' 2. Maggio dello stesso anno 1794 concepita in questi termini „ *Mentre venga richiesto il consenso alla semplice cessione delle ragioni livellarie durante il diritto dei cedenti, e senza alterazione alcuna dei patti, e condizioni contenute nel contratto, si osservi il disposto delle Leggi, quantunque si tratti di livelli non concessi a forma dei moderni Regolamenti, senza che sia necessario osservare le formalità prescritte colle Istruzioni de' 24. Maggio 1783., nè ricercare la Sovrana Approvazione.* „

Relativamente alle dette *Istruzioni* del 1783. è stato opinato, e deciso ancora, che esse non avevano alterata la natura de' beni concessi a livello avanti l' epoca dei moderni Regolamenti, i quali perciò continuavano ad essere inalienabili; E quella facilitazione di contrattazioni, che spiegano dette *Istruzioni* può solamente riguardare quelle cessioni che possono di ragione sussistere, come sarebbero le cessioni fatte dal primo acquirente per titolo oneroso, oppure quelle

fatte dall' ultimo dei compresi. Quindi è che rispetto a questi beni livellarj il consenso del padron diretto è sempre *integrativo*, ma bensì a forma del Motuproprio de' 10. Agosto 1792. basta che sia domandato nel termine di due mesi; In conseguenza è sempre preferibile nelle cessioni di simili livelli chi nel termine prescritto ha ottenuto l' assenso in esclusione di chi è stato contumace, o più tardo a domandarlo (3).

Che i beni, de' quali si tratta, siano inalienabili, lo fa supporre il tenore delle medesime Istruzioni del 1783. le quali non considerano, nè dichiarano tali beni come appodiati, e quasi allodiali dei possessori, all' effetto, che abbiano il pieno arbitrio di disporne, conforme vennero considerati, e dichiarati i beni livellarj de' Luoghi pii laicali concessi dopo l' epoca dei moderni Regolamenti, giusta le Leggi di sopra riferite, e come pure considerati furono, e dichiarati i beni livellarj delle Manimorte, secondo il §. 18. della Legge d' Ammortizzazione del 1769. Sembra per altro, che quando le cessioni, o affrancazioni dei livelli antichi sono state celebrate colle

solennità prescritte dalle riferite Istruzioni del 17[illegible], e che a tenore di esse è stato stipulato il nuovo contratto d' investitura coi respettivi cessionarj, i beni enfitentici possano avere acquistata quella qualità appodiatizia, e quasi allodiale, che fu impressa ai beni livellarj di manomorta, e a quelli di moderna concessione, e che perciò contrattar si possano liberamente anche in pregiudizio de' successivi chiamati.

Infatti se a forma delle precitate *Istruzioni* deve dopo le cessioni state approvate dal Principe procedersi coi respettivi cessionarj *alla stipulazione di un nuovo contratto coi medesimi patti, condizioni, e cautele, colle quali si celebrano gl' istrumenti dei moderni livelli*, pare certamente, che ciò non possa farsi senza toglier di mezzo il diritto dei compresi risultante dalla originaria concessione, dovendo attendersi, non l' antico, ma il nuovo contratto da stipularsi secondo il tenore degl' Istrumenti dei moderni livelli, nei quali è certo che vien concessa la piena facoltà di disporre in pregiudizio dei compresi. Inoltre, se a forma delle riferite *Istru-*

zioni possono i livelli di antica concessione affrancarsi, *e l' affrancatario come compratore di tutti i diritti competenti al padron diretto sul fondo affrancato deve essere l' unico proprietario*, sembra parimente che ciò non possa farsi senza togliere il diritto di vocazione degl' ulteriori chiamati, mentre assurdo sarebbe, che i cessionarj, e gli affrancatarj, non ostante il contratto di nuova investitura stipulato colla Sovrana Approvazione, dovessero esser molestati, ed anche spogliati dai compresi nell' originaria investitura, e per la loro rilevazione dovessero rivolgersi nelle cessioni contro i cedenti, e nelle affrancazioni contro gli stessi Corpi morali padroni diretti, che ne avessero incassato il prezzo. Nè ciò dee sembrar maraviglia a chiunque considera, che se per la stessa ragione di promuovere, e facilitare in utilità pubblica le contrattazioni dei beni livellarj, aveva il medesimo Legislatore tolto il diritto ai successivi chiamati, nelle alienazioni, e cessioni dei livelli ecclesiastici, benchè di antica concessione, benchè pazionati, e benchè forse meno soggetti alla sua sovrana giurisdizione,

molto più pregiudicar poteva ai chiamati nelle alienazioni, e' cessioni dei livelli delle Università laicali maggiormente sottoposte alla di lui giurisdizione, allorchè fossero state poste in essere con tutte le solennità, che in dette Istruzioni vengono ordinate, e prescritte (4).

Ma ciò che sia di questa controversia, egli è certo, che in ordine alla semplice cessione delle ragioni livellarie durante il diritto dei cedenti, e senza alterazione del primitivo contratto d' investitura, non ricercandosi tali solennità, conforme comanda la riferita *Notificazione*, o *Circolare de' 2. Maggio* 1794. E in questa semplice cessione delle ragioni livellarie il consenso del padron diretto viene regolarmente prestato colla condizione che sia pagato dai cessionarj il piccolo laudemio del due per cento, e il medesimo canone che pagavano i cedenti, come ancora colla condizione, che i cessionarj non possano godere le ragioni livellarie state loro cedute se non pel tempo, in cui sono per esistere le persone, o generazioni contemplate nell' originaria investitura, talchè estinte che siano le generazioni invitate nella medesi-

na, debbano i beni livellarj intendersi devoluti, e ritornati al respettivo padron diretto insieme con tutti i miglioramenti anche eccessivi senza rifusione di prezzo: Ed inoltre colla condizione, che tutte le prerogative, dichiarazioni, pene di caducità, patti &c. espressi non solo nel contratto originario di livello, quanto nei due sovrani Motuproprj del 1792. risguardanti l' assenso da impetrarsi dal padron diretto, debbano aversi per inseriti, ed apposti nell' istrumento di prestazione di consenso; come ancora, che il padron diretto che lo presta non sia per tempo alcuno tenuto, nè obbligato a rilevare i cessionarj da qualsivoglia danno, molestia, ed evizione, che possa venir loro inferita sopra l' acquistato utile dominio per qualunque fatto dei cedenti, e loro autori, o che possa derivare da qualsivoglia nullità, o omissione, per cui la cessione si pretendesse, o in tutto, o in parte invalida, o insussistente (5).

(1) Si veda la *Decisione* del *Vicario Regio Pietro Lami* ora *Aud. del Magistrato dei Pupilli*, stampata fra le *selectior. tom* 2. *rec. dec.* 20. ove trattasi dell' affrancazione dei Livelli di Manomorta

esente, stati celebrati avanti l' epoca dei moderni Regolamenti.

(2) Fu dichiarato inoltre in questa Legge „ ivi „ Che quei Livelli, il diretto dominio de' „ quali al tempo della pubblicazione della Legge „ del 2. Marzo 1769. era appresso Manimorte non „ esenti, dovranno considerarsi come appodiati, e „ quasi allodiali, ed i Livellarj dovranno godere „ di tutte le facoltà accordate dal §. 18. della „ Legge medesima, benchè posteriormente il di- „ retto dominio di essi sia passato in Persone, o „ Corpi morali non compresi nel genere delle „ Manimorte, o esenti per privilegio. „

Nel caso inverso, che il Livello da una Manomorta esente fosse passato in una Manomorta non esente, parrebbe che a più forte ragione proceder dovesse il disposto di questa Legge. Vero è per altro, che se un Fondo livellario di diretto dominio di Manomorta esente, come erano i Fondi delle antiche Magistrature delle Arti, e specialmente dei Merçanti, sia stato assegnato dopo la Legge de' 2. Marzo 1769. a qualche Chiesa, o altra Manomorta non esente, in correspettività dell' accollo assuntosi di oneri pii posanti sul Patrimonio della Manomorta esente, non pare certamente che debba un tal Fondo livellario assumer la natura di quasi libero, e allodiale in pregiudizio dei compresi nell' originaria investitura pazionata, non essendo nè giusto, nè verisimile, che il Principe abbia voluto coll' atto dell' ordinata assegna, pregiudicare al diritto dei Terzi, o col privarli della loro vocazione, o col soggettarli alle ipoteche, e ai debiti contratti dai precedenti Livellarj. Si veda quanto è stato scritto in una Causa *Ruggini*, e *Baglioni*,

che attualmente si agita in *Ruota av. l' Audit. Maggi*, essendo stata su quest' articolo domandata la Sovrana dichiarazione, secondo che prescrive la Legge d' Ammortizzazione del 1769.

(3) Così venne risoluto in terza Istanza dopo due difformi Sentenze in una Causa *Lorenzi*, e *Gentili* dalla *Ruota nostra av l' Audit. Simonelli Relat.* con essere stato nella Sentenza apposto ancora il riservo delle ragioni per chi aver poteva il diritto sopra i Beni livellari dopo la morte dell' alienante. La disputa concerneva Beni di diretto dominio dello Scrittoio delle R. Possessioni, stati concessi in enfiteusi sotto dì 28. Settembre 1767. a un certo Francesco di Gaspero Mazzei, e ai suoi figli, e discendenti, e da essi ceduti per contratto de' 10. Novembre 1796. prima al Lorenzi, e quindi al Gentili, con essere stata da questo domandata la Sovrana approvazione della cessione. Parimente in ordine ai medesimi Beni di Luoghi esenti concessi a livello avanti l' epoca dei moderni Regolamenti è stato deciso per la loro inalienabilità in pregiudizio dei chiamati dal Magistrato Supremo a relazione dell' *Audit. Aurelio Puccini sotto dì* 10. *Luglio* 1804. in una Causa *Villani*, e *Fainelli*, e *Paoli*, con essere stata dichiarata nulla la donazione dei Beni livellari in pregiudizio dei compresi nell' originaria investitura, e con essere stata confermata la disdetta da essi compresi trasmessa al Conduttore di questi Beni statigli locati dal Donatario. Da questa Sentenza è stato appellato.

(4) A quanto io dico non ostano le quì sopra riferite Sentenze, parlando esse di alienazioni, o cessioni livellarie fatte senza l' intiero adempimento delle solennità prescritte dalle Istruzioni

del 1783., giacchè in quella *av. l' Audit. Simonelli* mancava la Sovrana approvazione, e non era stato ancora proceduto all' istrumento di nuova investitura, a forma dei moderni Regolamenti; e in quella *av. l' Audit. Puccini* non era stato adempito a veruna di queste condizioni, come apparisce dagli atti della Causa, ove si trattava di donazione del Livello, fatta privatamente nell' anno 1793.

(5) Questo è lo stile che suol tenere il menzionato R. Scrittoio delle Possessioni negl' istrumenti di consenso, che presta a simili semplici cessioni delle ragioni livellarie, come ho veduto in diversi istrumenti di questa natura.

INDICE

PARTE I.

DISCORSO *preliminare sulle Leggi d' Ammortizzazione veglianti in Toscana. pag.* 3.

SEZIONE I. *Dell' Enfiteusi, sua natura, ed effetti. Quali persone restino comprese nell' Investitura; e come siano divisibili i Beni enfiteutici. pag* 68.

SEZIONE II. *Di alcune specie di Enfiteusi, cioè della propria, ed impropria; della laicale, ed ecclesiastica; ereditaria, pazionata, e mista; di quella per titolo lucrativo, ed oneroso; e della facoltà di alienare del primo Acquirente. pag.* 84.

SEZIONE III. *Dell' Enfiteusi di Manomorta; della sua solennità, e utilità; e quando queste si presumano intervenute. pag.* 95.

SEZIONE IV. *Dell' alienabilità dell' Enfiteusi di Manomorta; delle conseguenze, che da questa alienabilità ne derivano; e se l' Enfiteusi possa passare ne' Corpi morali indefettibili. pag.* 105.

SEZIONE V. *Della facoltà di disporre concessa dalla nostra Legge all' Enfiteuta; Quando questa facoltà debba dirsi, o nò dedotta all' esercizio; se nell' alienazione dell' Enfiteusi sia necessario il consenso del Padron diretto; Quando sia permissivo, o dispositivo; e delle conseguenze che ne derivano rispetto alla durazione dell' Enfiteusi. pag.* 124.

SEZIONE VI. *Dei diritti, o prerogative del Padron diretto, e dell' enfiteuta, e dei loro obblighi respettivi, specialmente in ordine al pagamento delle pubbliche gravezze della decima, e del dazio; e di altre, che sono imposte in Toscana. p.* 138.

SEZIONE VII. *Della caducità, e devoluzione dell'*

Enfiteusi per linea finita, per alienazione, e per canoni non pagati; e se s' incorra totalmente, o parzialmente quando in parte soltanto fu pagato il canone; se competa la purgazione della mora, e su di essa cosa dispongano le nostre Leggi. pag. 156.

PARTE II.

SEZIONE VIII. *Della rinnovazione dell' Enfiteusi; dei requisiti necessarj per ottenerla; se possa alienarsi; quando si perda; e quando competa la rinnovazione per ragione dei miglioramenti. p. 8.*

SEZIONE IX. *Del Laudemio; delle sue diverse specie; della sua diversa tassa, o quantità; in quali è dovuto, e in quali nò; e come si regoli secondo le nostre Leggi.*

Dei Quindennj cosa siano, e quando entri, o nò il loro pagamento. pag. 37.

SEZIONE X. *Del Canone; della sua correspettività; del suo aumento, sua remissione, e reduzione tanto in rapporto all' Jus Comune, che alle nostre Leggi d' Ammortizzazione; del modo, del luogo, e del tempo, in cui deva esser pagato, e a chi siano dovuti i canoni decorsi. pag. 64.*

SEZIONE XI. *Della deduzione della Sesta, e della Quarta livellaria; della lesione del Contratto enfiteutico sì in rapporto alla persona del Padron diretto, che a quella dell' Enfiteuta; come ancora della lesione, che può aver luogo nella vendita fatta dall' Enfiteuta dell' utile dominio, e della comodità di percipere i frutti. pag. 87.*

SEZIONE XII. *Dei Miglioramenti, ed Accrescimenti; delle loro diverse specie; della loro liquidazione, e refezione; e quando si devolvano, o nò al Pa-*

dron diretto tanto a forma del Jus Civile, che secondo le nostre Leggi d' Ammortizzazione. pag. 101.

SEZIONE XIII. *Dell' affrancazione dell' Enfiteusi; del modo per determinare il suo prezzo; delle detrazioni, che far si debbono a favore dell' Affrancante; se competa la facoltà di affrancare dopo incorsa la caducità; se possa presumersi l' affrancazione pel centenario non pagamento del canone; e in quali modi far si possa l' affrancazione dei pesi, ed obblighi posanti su i fondi dei laici. pag.* 124.

SEZIONE XIV. *Dei Livelli delle Manimorte privilegiate, ed esenti dalle nostre Leggi d' Ammortizzazione; e della differenza che passa fra i Livelli concessi avanti, e dopo l' epoca dei moderni Regolamenti. pag.* 151.

1) 00578864
2) 00578865

Digitized by Google